

## Tillæg vedrørende halvårsrapport for 2011 for By & Havn

1. september 2011

### 1. Indledning og resume

Den vedlagte kvartalsrapport er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som årsregnskabet for 2010, hvilket vil sige som klasse A-virksomhed med tilvalg af indregningskriterier og noteoplysning mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Tilvalget foretages for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Halvårsrapporten er offentliggjort på [www.offentlige-selskaber.dk](http://www.offentlige-selskaber.dk).

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2011 (afsnit 3). Som det fremgår af gennemgangen er der ingen større overraskelser i resultatudviklingen i 1. halvår af 2011, og resultatet af den primære drift ligger meget tæt på budget. En del af forbedringen modvirkes dog af en negativ afvigelse på de finansielle poster som følge af et stigende rente- og inflationsniveau. For året som helhed ventes et resultat af den primære drift på niveau med budget, men et resultat før markedsværdiregulering af gælden, der er under budget.

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer, mens afsnit 5 indeholder en beskrivelse af de væsentligste poster på balancen.

### 2. Resultat for moderselskabet efter 1. halvår af 2011

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1 er der i 1. halvår af 2011 opnået et resultat af den primære drift på 262 mio. kr., hvilket er 21 mio. kr. bedre end budget og 26 mio. kr. bedre end samme periode i 2010. Ændringen i forhold til budget kan primært henføres til værdiregulering af investeringsejendommene, der ligger 15 mio. kr. over budget. Værdierne af investeringsejendommene er i forbindelse med halvårsregnskabet revurderet set i lyset af de senest indgåede optionsaftaler vedrørende salg af arealer og den konstaterede markedsudvikling i øvrigt. Revurderingerne har indebåret en nedskrivning af værdien af visse arealer og en opskrivning af øvrige arealer.

Foruden de urealiserede værdireguleringer er der i perioden realiseret avance ved salg af ejendomme på knap 7 mio. kr., der vedrører regulering af salgssum på tidligere afhændede ejendomme.

Lejeindtægterne har i 1. halvår af 2011 udgjort 107 mio. kr., hvilket er 3 mio. kr. over niveauet i 2010 og på niveau med budget. Lejeindtægterne er i perioden blevet positivt påvirket af, at en del af CMP's løbende betaling for vedligeholdelsesopgaver er blevet konverteret til fast leje, hvilket ikke var indregnet i budgettet. For de øvrige lejeindtægter fra bygnings-, areal- og vandareallejemål ligger indtægterne lidt under budget, hvilket dog ventes at rette sig i løbet af året, efterhånden som nye lejemål træder i kraft.

Parkeringsindtægterne har i perioden udviklet sig gunstigt og ligger med 14 mio. kr. væsentligt over såvel budget som realiseret niveau i 2010. Stigningen kan henføres til den generelle vækst i antallet af boliger og arbejdspladser i Ørestad.

De øvrige indtægter ligger efter 1. halvår af 2011 godt 2 mio. kr. under budget. Foruden den ovenfor nævnte ændring i aftalen med CMP vedrører nedgangen

bortfald af opgaver med broåbninger af Bryggebroen og vedligehold af Knippelsbro.

Side 2 af 4

De samlede udgifter har i 1. halvår af 2011 udgjort 104 mio. kr., hvilket er ca. 6 mio. kr. under budget. Den positive afvigelse vedrører især drifts- og administrationsudgifterne, idet personaleudgifterne ligger på niveau med budget og med sidste års niveau trods et højt aktivitetsniveau med store projekter.

Driftsomkostningerne udgør 25 mio. kr. i perioden og ligger dermed 3 mio. kr. under budget. De positive afvigelser vedrører bl.a. vedligehold af Knippelsbro og oprensning af vandarealer. Hertil kommer færre udgifter end forventet vedrørende forbrugsvand, der dels skyldes periodiseringsforskelle, dels modtagne refusioner af vandafgifter.

Administrationsudgifterne ligger i perioden ca. 4 mio. kr. under budget. Den væsentligste årsag hertil er, at de markedsføringsaktiviteter vedrørende Århusgadeområdet, der var afsat midler til i budgettet, mod forventning endnu ikke er igangsat. For de øvrige administrationsomkostninger er der positive afvigelser mod budget på samlet set ca. 2 mio. kr., der dog er blevet modvirket af, at det har været nødvendigt at reservere beløb til tab på debitorer på næsten 3 mio. kr., som ikke har været budgetteret. Størstedelen heraf vedrører en enkelt lejer, der nu er fraflyttet pakhuset på Kattegatvej.

Resultatandele fra By & Havns joint ventures mv. er i 1. halvår af 2011 opgjort til 11 mio. kr. mod et budget på 8 mio. kr. og 7 mio. kr. i samme periode i 2010. Fremgangen kan alene tilskrives CMP, der har haft en resultatmæssig fremgang i 1. halvår af 2011. For de øvrige selskaber er der samlet set en tilbagegang, hvilket primært kan tilskrives den øgede rentebelastning i især FN-By-selskabet, efterhånden som byggeriet færdiggøres og gælden øges. Da byggeriet finansieres via en rentebærende mellemregning med By & Havn, vil de finansielle poster forbedres løbende med samme beløbsstørrelse. Det skal bemærkes, at der både i 2010 og i 1. halvår af 2011 er gennemført større positive værdireguleringer vedrørende FN-Byen Campus 1. Værdireguleringerne vedrører egentlig aktiviteterne i FN-By-selskabet, men er indregnet i moderselskabet, da arealet og lejekontrakten først kan tilgå datterselskabet efter en matrikulering. Den egentlige værdi af FN-By-selskabets aktiviteter er således væsentlig større end regnskabet direkte viser.

De finansielle poster er naturligvis blevet påvirket af rente- og inflationsudviklingen i 1. halvår af 2011. Samlet set ligger de finansielle poster på 286 mio. kr., hvilket er 30 mio. kr. over budget og 33 mio. kr. over sidste års niveau. Foruden stigende markedsrenter er resultatet blevet påvirket af, at inflationsniveauet i Danmark har været højere end forudsat i budgetgrundlaget. Hertil kommer, at indekseringen af gælden til Københavns Kommune vedrørende bidrag til Nordhavnsvej har været relativt høj i 1. halvår af 2011, hvilket har belastet de finansielle omkostninger med 21 mio. kr., svarende til 15 mio. kr. mere end budget.

Resultatet før markedsværdiregulering af gælden er opgjort til -13 mio. kr. Periodens markedsværdiregulering af gælden blev på 17 mio. kr., hvilket er et resultat af højere markedsrenter samt en højere ligevægtsinflation. Det samlede resultat er for perioden derefter opgjort til 4 mio. kr.

### 3. Forventet resultat 2011

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 ventes der på baggrund af det udarbejdede halvårsregnskab et resultat af den primære drift for hele 2011 tæt på budget. Afgørende for dette er naturligvis muligheden for at værdiregulere investeringsejen-

dommene på budgetniveau (439 mio. kr.), der bl.a. afhænger af udfaldet af indgåede optionsaftaler. På nuværende tidspunkt peger beregningerne på, at det er muligt at værdiregulere over budgetniveau for hele 2011, men af forsigtighedsgrunde fastholdes forventningerne på budgetniveau. Det skal i øvrigt bemærkes, at der som tidligere besluttet af bestyrelsen vil blive foretaget en ekstern vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme i løbet af efteråret, som kan anvendes som grundlag for værdiansættelsen i årsregnskabet.

Som det fremgår af vedhæftede bilag 2 forventes såvel lejeindtægterne som parkeringsindtægterne at ligge over budget. Stigningen i lejeindtægterne har bl.a. baggrund i færdiggørelsen af renoverede lejemål og øgede lejeindtægter fra CMP. For parkeringsdelen forudsættes, at den gunstige udvikling, der er set først på året, fastholdes resten af året.

I forhold til i 2010 ventes en samlet fremgang for leje- og parkeringsindtægterne på i alt 14 mio. kr., svarende til ca. 6 pct.

For de øvrige indtægter forventes en nedgang i forhold til budget på 5 mio. kr. Heraf vedrører 3 mio. kr. renovering af Knippelsbro, hvor der ikke er modtaget tilsagn om igangsætning af arbejderne fra Københavns Kommune. Det ventes derfor ikke, at arbejderne kan gennemføres i 2011. Omkostninger svarende hertil er ligeledes taget ud af budgettet, jf. nedenfor. Den øvrige nedgang i de øvrige indtægter kan henføres dels til bortfald af opgaver med broåbninger mv. vedrørende Bryggebroen, dels en ændring af vedligeholdelsesaftalen med CMP, der indebar en reduktion i den løbende betaling mod en (lidt lavere) stigning i den faste leje.

De samlede omkostninger forventes at udgøre 215 mio. kr. mod 213 mio. kr. i budget og 219 mio. kr. i 2010. Personaleudgifterne ventes at ende på budgetniveau, mens driftsudgifterne ventes at lande ca. 3 mio. kr. lavere end budget. Den forventede reduktion kan henføres til den ovenfor omtalte udskydelse af renovering af Knippelsbro. Skybruddet, der ramte Københavnsområdet den 2. juli 2011, forårsagede store skader på By & Havns bygninger. Skadernes omfang er lidt mindre end først antaget, men vurderes dog samlet at ville koste omkring 15 mio. kr. Den økonomiske belastning for By & Havn svarer til selvriskoen på 0,8 mio. kr. Da skadesbilledet i øvrigt har været relativt gunstigt hidtil i 2011, ventes beløbet at kunne holdes inden for budget.

De administrative omkostninger forventes at lande på 33 mio. kr., hvilket er en overskridelse af budgettet på ca. 2 mio. kr. Overskridelsen kan alene henføres til de hensatte beløb vedrørende tab på debitorer, der ikke er budgetteret. Det skal bemærkes, at det gennemsnitlige tab på debitorer de tre foregående regnskabsår har været 0,5 mio. kr. Den store stigning i 2011 kan dog hovedsageligt tilskrives enkelt lejere, jf. ovenfor, og vurderes derfor ikke at være udtryk for en generel tendens for debitormassen. For de øvrige administrative omkostninger forventes der samlet set en besparelse.

Resultatandelene fra joint ventures mv. ventes ikke helt at holde det budgetterede niveau, men forventes dog at give en fremgang ift. i 2010, primært vedrørende CMP.

For de finansielle omkostninger ventes en overskridelse af budgettet med 39 mio. kr. Baggrunden er primært udviklingen i 1. halvår af 2011, jf. ovenfor. Markedsrenterne er forudsat at give et lille positivt bidrag, der dog mere end opvejes af den stigende inflation. I budgetgrundlaget blev forudsat en inflation på 2 pct. Ved halvåret var inflationen oppe omkring 3 pct., som forudsættes at falde til omkring 2,7 pct. i løbet af efteråret. Det skal dog bemærkes, at udviklingen på de finansielle

markeder i juli 2011 peger på et lavere renteniveau i 2. halvår af 2011 og dermed en knap så stor budgetafvigelse.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden forventes herefter at udgøre -26 mio. kr. for hele 2011.

#### **4. Investeringer**

Det samlede investeringsbudget for 2011 fremgår af vedhæftede bilag 3.

Som det fremgår af bilag 3 er det samlede investeringsbudget inkl. overførte projekter fra tidligere år og inkl. ekstrabevillinger givet i 2011 på 3.092 mio. kr., hvoraf der pr. 31. marts 2011 var afholdt 844 mio. kr. Heraf er der afholdt 404 mio. kr. i 2011.

Det skønnede slutforbrug på projekterne ventes at udgøre 3.049 mio. kr. Der er ingen nye større afvigelser i forhold til tidligere rapporteret. Der er konstateret et vist pres på budgettet for Campus 2, men det opvejes i det store og hele af positive afvigelser på andre projekter.

Det skal bemærkes, at indstillingen om, at CMP udnytter hele sin ramme til krydstogtkajen, jf. Bilag-11-048, endnu ikke er indarbejdet i budgettet.

Godt halvdelen af det samlede budget ventes overført til 2012 og senere år, hvoraf udvidelsen af Nordhavnen samt FN-Byen Campus 1 udgør langt den overvejende del.

#### **5. Balancen**

Det udsendte halvårsregnskab for 1. halvår af 2011 indeholder en balance for moderselskabet pr. 30. juni 2011, jf. Bilag-11-044.1. Det fremgår af regnskabet, at den samlede balance ved statusdagen udgør 12,4 mia. kr. mod 11,8 mia. kr. pr. 31. december 2010.

På aktivsiden er de materielle anlægsaktiver forøget med 493 mio. kr., dels som følge af de gennemførte værdireguleringer på 234 mio. kr., dels afholdte investeringer i perioden.

De finansielle anlægsaktiver er mindsket til knap 400 mio. kr. fra 488 mio. kr. Nedgangen skyldes primært udbetalt udbytte fra henholdsvis Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S (75 mio. kr.) og CMP (30 mio. SEK).

Tilgodehavender er steget med ca. 245 mio. kr., hvilket vedrører tilgodehavende renter samt finansiering af investeringsaktivitet i FN-By-selskabet.

Egenkapitalen er efter periodens tilførte resultat stadig ca. -1,2 mia. kr.

De samlede gældsforpligtelser (kort- og langfristede) er steget med ca. 650 mio. kr. Den kortfristede del af gælden er på knap 3 mia. kr., idet der skal ske en større refinansiering af gælden i november 2011. Stigningen i anden gæld fra 186 mio. kr. til 539 mio. kr. vedrører skyldige renter fra gældsforpligtelserne.

Bilag 1

## Resultat for moderselskabet 1. halvår 2011

Mio. kr.	Resultat		Budget		Diff. Res. - budget
	1. halvår 2010	1. halvår 2011	1. halvår 2011	1. halvår 2011	
Lejeindtægter	104	107	107	107	0
P-indtægter	10	14	14	12	3
Værdiregulering investeringsejendomme	215	234	234	220	15
Øvrige indtægter	11	10	10	13	-2
<b>Indtægter i alt</b>	<b>340</b>	<b>366</b>	<b>366</b>	<b>351</b>	<b>15</b>
Personaleomkostninger	-34	-34	-34	-34	-0
Driftsomkostninger	-27	-25	-25	-28	3
Administrationsomkostninger	-12	-14	-14	-18	4
Ejdomsskatter	-18	-19	-19	-18	-1
Af- og nedskrivninger	-13	-13	-13	-13	-0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-104</b>	<b>-104</b>	<b>-104</b>	<b>-110</b>	<b>6</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>236</b>	<b>262</b>	<b>262</b>	<b>241</b>	<b>21</b>
Kapitalandele joint ventures mv.	7	11	11	8	3
Finansielle poster netto	-253	-286	-286	-256	-30
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-10</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-419	17	17	-	17
<b>Periodens resultat</b>	<b>-428</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-7</b>	<b>11</b>

## Bilag 2

## Resultat for moderselskabet Forventning til årets resultat

Mio. kr.	Resultat		Forventning		Budget	Diff. Forventning - budget
	2010	pr. 1. halvår 2011	2010	2011	2011	
Lejeindtægter	207	215	215	212	212	3
P-indtægter	21	27	27	23	23	4
Værdireguleringer investeringsejendomme	503	439	439	439	439	-
Øvrige indtægter	30	23	23	28	28	-5
<b>Indtægter i alt</b>	<b>761</b>	<b>704</b>	<b>704</b>	<b>703</b>	<b>703</b>	<b>2</b>
Personaleomkostninger	-66	-65	-65	-65	-65	-0
Driftsomkostninger	-62	-52	-52	-55	-55	3
Administrationsomkostninger	-30	-33	-33	-31	-31	-2
Ejendomsskatter	-36	-38	-38	-35	-35	-3
Af- og nedskrivninger	-26	-26	-26	-26	-26	-0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-219</b>	<b>-215</b>	<b>-215</b>	<b>-213</b>	<b>-213</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>542</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>-0</b>
Kapitalandele i datter og joint ventures mv.	24	31	31	44	44	-13
Finansielle poster netto	-499	-547	-547	-508	-508	-39
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>67</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>-52</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-93	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>-52</b>

## Investeringer 2011

(mio.kr.)	Budget 2011	Budget fra før 2011	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.06.2011	Afvigelse	Afholdt i 2011	Afholdt i alt	Forventes overført til 2012
<b>Arealdvikling</b>								
Byggemodning Ørestad	25	89	114	114	-	12	78	-
Forpligtelse Teliagrunden	-	8	8	8	-	-	-	-
Tegholmens mægelæg	-	15	15	15	-	-	4	-
Udvidelse af Nordhavnen	-	930	930	930	-	30	40	881
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	14	24	37	37	-	5	27	-
Byggemodning Marmormolen ( hotelgrund )	67	-	67	68	(1)	68	68	-
Byliv	4	-	4	4	-	0	0	-
Anlæg husbåde	-	6	6	6	-	0	1	4
<b>Parkering</b>								
Parkeringshus Ørestad Syd 2)	96	-	96	96	-	-	-	40
Parkeringshus Winghouse	-	21	21	21	-	-	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	151	151	99	52	1	16	-
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	9	10	19	19	-	1	9	-
<b>Lejemålsindretninger</b>								
FN-Byen Campus 1 3)	393	785	1.178	1.178	-	130	312	551
FN-Byen Campus 2	-	326	326	340	(14)	135	209	75
Øvrige lejemålsforbedringer 1)	38	25	62	62	-	11	38	11
<b>Renoveringer m.m.</b>								
Renovering af bolværker	15	14	29	23	6	5	6	3
Renovering bygninger	7	3	10	10	-	2	3	-
Veje og pladser	3	10	13	13	-	2	8	-
Øvrige investeringer	5	2	7	6	-	1	2	1
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>674</b>	<b>2.418</b>	<b>3.092</b>	<b>3.049</b>	<b>42</b>	<b>404</b>	<b>844</b>	<b>1.566</b>

\*1) Bestindstill. Bilag -11-001 tillæg 11 mio. kr.

\*2) Bestindstill. Bilag -11-009 tillæg 16 mio. kr.

\*3) Bestindstill. Bilag -11-011 tillæg 393 mio. kr.