

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 2022

30. marts 2023
D-20230330-084232

1. Resumé

På bestyrelsesmødet den 30. marts 2023 blev årsrapporten for By & Havn for 2022 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2022. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 11. april 2023.

I nærværende notat gennemgås årsresultat 2022 sammenholdt med budget 2022 og resultat 2021.

Årets resultat blev på 1.256 mio. kr., hvilket næsten er på højde med sidste års rekordresultat (1.498 mio. kr.). Baggrunden for resultatet i henholdsvis 2021 og 2022 er dog væsentligt forskellig. I 2021 blev resultatet positivt påvirket af indregningen af værdien af Fælledby og Stejlepladsen, mens 2022-resultatet i høj grad er påvirket af årets rente- og inflationsudvikling. Med årets resultat er egenkapitalen nu på -185 mio. kr. Selskabet er dermed ikke langt fra at opnå en positiv egenkapital, hvilket naturligvis er en vigtig milepæl.

Årets omsætning blev på 508 mio. kr., hvilket er en stigning på 5 pct. i forhold til i 2021. Den stigende omsætning fordeler sig på alle forretningsområder.

Den stigende omsætning og den øgede inflation i løbet af 2022 påvirkede naturligvis også omkostningerne, herunder især omkostninger til håndtering af jord og de øvrige driftsudgifter. De samlede omkostninger er endvidere påvirket af en særlig hensættelse til transport af mellemdeponeret jord fra Nordhavn til Lynetteholm og en reservation vedrørende ejendomsskatter.

Rente- og inflationsudviklingen påvirkede i særdeleshed årets renteudgifter, der i alt udgjorde 636 mio. kr., svarende til en stigning på 125 pct. i forhold til i 2021. Rente- og inflationsudviklingen satte også sit præg på værdien af selskabets investeringsejendomme. I resultatet for 2022 blev således indregnet en urealiseret værdiregulering på -877 mio. kr., der dog blev afbødet lidt af realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme på 79 mio. kr.

Endelig betød årets rente- og inflationsudvikling, at dagsværdien af selskabets gældsportefølje blev nedskrevet med 2.327 mio. kr.

Selskabets nettogæld steg i løbet af 2022 med 1.550 mio. kr. Heraf kan størstedelen henføres til investeringer i Lynetteholm.

2. Resultat 2022

3.1 Den primære drift

Resultatet af den primære drift for perioden fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. I 2022 udgør resultatet af den primære drift 184 mio. kr. mod et budget på 220 mio. kr. og et resultat i samme periode i 2021 på knap 154 mio. kr. Den negative afvigelse i forhold til budget kan primært henføres til jordmodtagelsen i Nordhavn, hvor kapaciteten til at modtage jord er opbrugt tidligere end forventet, og til ejendomsskatter, hvor der er foretaget en ekstraordinær hensættelse. Ses der bort herfra, er der opnået et resultat bedre end budget og bedre end i 2021.

De væsentligste punkter at bemærke om resultatudviklingen i forhold til budgettet for 2022 er følgende:

- I 2022 ligger lejeindtægterne knap 4 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse består af en række mindre både positive og negative afvigelser i forhold til budget.
- Parkeringsindtægterne begynder så småt at vise tegn på "normalisering" efter corona-nedlukningerne, der især ramte erhvervsindtægterne negativt. Indtægterne udgjorde 107 mio. kr. i 2022, hvilket er 7 mio. kr. over budget og en stigning på 18 pct. i forhold til i 2021.
- Jordmodtagelsen i Nordhavn er stadig præget af stor aktivitet med tilførsel af store mængder både ren og forurenede jord. Da kapaciteten til både ren og forurenede jord er opbrugt, mellemdponeres jorden med henblik på senere at blive sejlet til Lynetteholm til endelig deponering. Den samlede omsætning fra jordmodtagelsen i 2022 har udgjort 109 mio. kr. (57 mio. kr. i 2021), hvoraf 46 mio. kr. for modtaget ren jord skal overføres til Lynetteholm P/S, når den endelige deponering gennemføres. Foruden at hensætte en del af indtægterne til Lynetteholm P/S skal der også hensættes midler til transporten fra Nordhavn til Lynetteholm, jf. nedenfor under driftsudgifterne.
- Der er indtægtsført 14 mio. kr. fra Lynetteholm P/S vedrørende primært bygherreadministration, hvilket er 4 mio. kr. over budget.
- Øvrige indtægter afviger positivt i forhold til budget med ca. 3 mio. kr., hvoraf ca. 1 mio. kr. kan henføres til øget salg af el.
- Den høje aktivitet med jordmodtagelse har naturligt slået igennem på driftsudgifterne, der i 2022 udgjorde 60 mio. kr., hvilket er 9 mio. kr. over budget. Foruden aktiviteterne med jord vedrører afvigelsen selskabets øvrige drift af ejendomme og parkeringsanlæg mv. En af årsagerne er, at visse omkostningsposter har været ramt af ekstraordinært store prisstigninger, herunder naturligvis især energiomkostninger.
- Der er i perioden udgiftsført ca. 36 mio. kr. på linjen "Driftsomkostninger ifm. Lynetteholm". Der er tale om en hensættelse til omkostningerne til at transportere den mellemlagrede rene jord fra Nordhavn til Lynetteholm, svarende til 35 kr. pr. ton ren jord. Omkostningerne dækkes af øgede indtægter fra den modtagne jord, jf. ovenfor.
- Administrationsomkostningerne har i perioden ligget knap 3 mio. kr. under budget, hvilket primært vedrører konsulentomkostninger.
- Ejendomsskatterne har i perioden udgjort knap 57 mio. kr. mod et budget på knap 44 mio. kr. I forbindelse med halvårsregnskabet blev der foretaget en ekstraordinær hensættelse vedrørende igangværende klagesager hos Skat vedrørende opkrævede ejendomsskatter. Det blev tidligere vurderet af By & Havns rådgiver, at der var stor sandsynlighed for at vinde klagesagerne, og beløbet var i årsregnskabet optaget som et tilgodehavende. Ved udarbejdelse af halvårsregnskabet valgte By & Havn dog af forsigtighedsgrunde at udgiftsføre ejendomsskatterne på baggrund af afgørelsen i en tilsvarende sag om opkrævede ejendomsskatter på Sundmolen, som faldt negativt ud for By & Havn. De øvrige omkostninger til ejendomsskatter er på det budgetterede niveau.

- Afskrivningerne ligger 6 mio. kr. over budget. Baggrunden er, at der er placeret forurenede havnesedimenter i Lynette depotet, der afskrives i takt med, at det opfyldes. Omkostningerne (afskrivningerne) ved brug af depotet afregnes med Lynetteholm P/S.

3.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra joint ventures og associerede selskaber er for perioden opgjort til 179 mio. kr., der fordeler sig som vist i tabel 1 nedenfor.

Tabel 1. Resultat af kapitalandele, mio. kr.

	2021	2022
Ørestad Down Town P/S (likvideret)	0	2
DanLink-Udvikling (under likvidation)	2	0
Kronløbsøen Projekt P/S	57	-5
Fælledby P/S	-3	-57
Stejlepladsen P/S	304	0
Harbour P/S	22	0
Tunnelfabrikken P/S	0	195
Lynetteholm P/S	0	-5
CMP AB	0	48
I alt	381	179

Som det fremgår af tabel 1 ovenfor, er de samlede resultater af kapitalandele på 179 mio. kr. Der er tale om en nedgang på 203 mio. kr. i forhold til i 2021, hvilket skyldes, at værdien af Stejlepladsen blev indregnet i 2021. Årets resultat er frem for alt påvirket af opskrivningen af værdien af Tunnelfabrikken, der er blevet gjort mulig af, at der nu foreligger en godkendt lokalplan for området. Resultatandelen fra CMP har været på 48 mio. kr. mod 0 mio. kr. i 2021, hvilket illustrerer, at krydstogt nu igen bidrager til det samlede resultat, efter at corona-nedlukningerne er ovre.

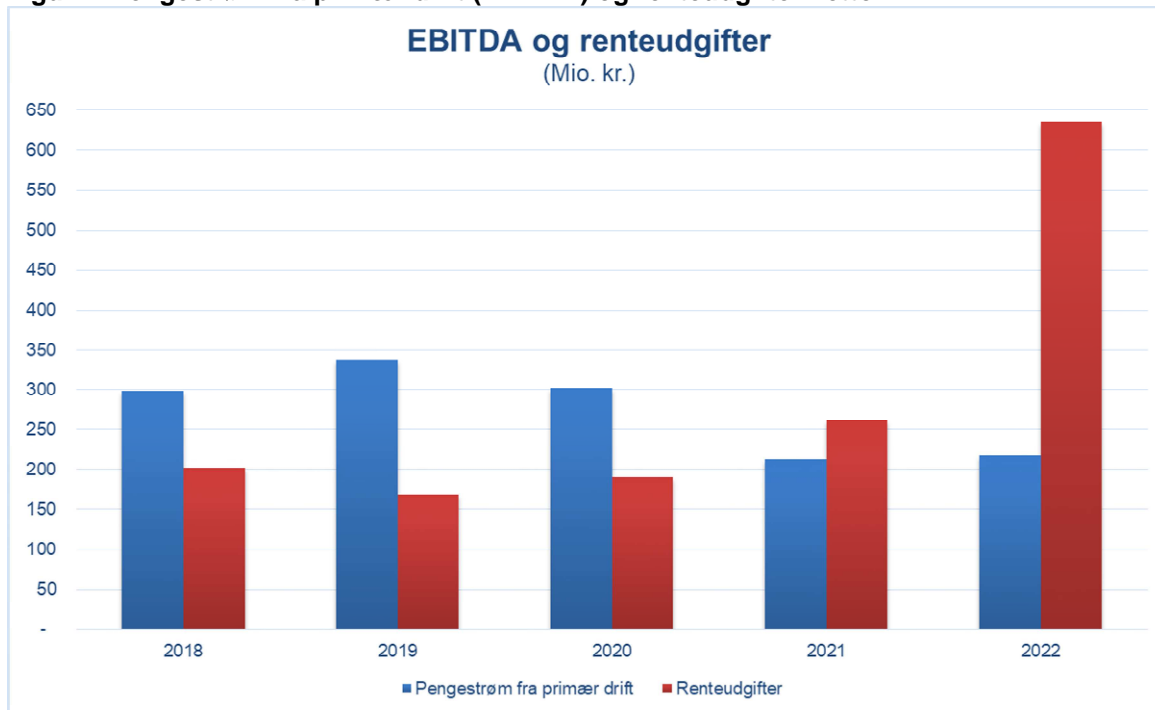
Som det fremgår, har resultatandelen fra Fælledby P/S været på -57 mio. kr. Baggrunden er, at Fælledby P/S har reserveret et beløb til de omkostninger, som selskabet kan forvente i forbindelse med det midlertidige stop for byggeaktivitet som følge af verserende retssag.

Kronløbsøen Projekt P/S har i 2022 ikke realiseret nogen salg, idet lejlighederne på Kronløbsøen først overdrages fra medio 2023 og frem. Underskuddet på 5 mio. kr. er derfor en følge af de løbende driftsomkostninger knyttet til projektudviklingen.

Som tidligere rapporteret er de finansielle udgifter i 2022 stærkt påvirket af årets udvikling i renter og inflation. De samlede finansielle udgifter blev på 636 mio. kr. mod 283 mio. kr. i 2021 og et budget på 248 mio. kr. Den gennemsnitlige forrentning i 2022 blev på 5,1 pct. og dermed en del over strategimålet om at holde forrentningen under 2,5 pct. Forrentningen i 2021 var på 2,3 pct.

På baggrund af resultatet af den primære drift samt årets finansielle udgifter kan rentedækningen opgøres. Som det fremgår af figur 1 nedenfor, er der ikke opnået fuld rentedækning i 2022 til trods for en svag stigning i pengestrømmen fra primær drift (målt ved EBITDA). De seneste års nedgang i pengestrømmen fra driften kan primært henføres til nedgangen i indtægter fra jordmodtagelse (ekskl. indtægter fra mellemdeponeret jord). Stigningen i renteudgifterne skyldes naturligvis de seneste par års store stigning i rente- og inflationsniveauet.

Figur 1. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter netto



2.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

De samlede værdireguleringer af investeringsejendomme blev i 2022 opgjort til -798 mio. kr., der fordeler sig som følger:

- Realiserede avancer fra salg 79 mio. kr.
- Urealiserede værdireguleringer -877 mio. kr.
- I alt -798 mio. kr.

Baggrunden for den relativt store nedskrivning af investeringsejendomme er primært årets inflationsudvikling, der har påvirket de forventede byggemodningsomkostninger inkl. bidrag til Nordhavnstunnelen uden at have påvirket de forventede salgspriser for byggeretter tilsvarende. Markedet peger tværtimod på, at der er grundlag for at være lidt forsigtig i forventningen til de nærmeste års prisudvikling og salgstempo for byggeretter i forhold til vurderingen for blot 1 år siden.

Renteudviklingen har endvidere medført, at afkastkravet, der anvendes til vurdering af udlejningsejendomme er stigende. Der er således også i vurderingen af udlejningsejendomme indarbejdet en vis forsigtighed i vurderingen, hvilket naturligvis også slår igennem på årets værdireguleringer.

2.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Den markante udvikling i renteniveauet siden årsskiftet har medført, at værdien af selskabets gæld er blevet nedskrevet med hele 2.327 mio. kr., hvilket er blevet tilført resultatet som positive værdireguleringer.

3. Investeringer

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist status for det samlede investeringsbudget pr. 31. december 2022. I forhold til seneste rapportering fra 3. kvartal af 2022 er der nu

indregnet indeksering af de større og langvarige investeringsprojekter. Som det fremgår af bilagstabellen, er det samlede investeringsbudget inkl. reserver nu på 5.405 mio. kr. Budgettet inkl. indeksering er nedjusteret med 24 mio. kr. siden seneste rapportering, hvilket vedrører containerterminalen, jf. nedenfor.

Ved udgangen af 2022 var der heraf afholdt 2.275 mio. kr. Der kan derfor overføres budgetmidler til udførelse i 2023 og senere år for 3.130 mio. kr.

Det samlede forbrug på investeringsprojekterne har i 2022 været på 619 mio. kr. fordelt som følger:

- Arealudvikling 238 mio. kr.
- Udlejning 110 mio. kr.
- Parkering 108 mio. kr.
- Havnedrift 146 mio. kr.
- Øvrige 17 mio. kr.
- I alt 619 mio. kr.

Som det fremgår, har der været investeret bredt på alle forretningsområder.

Som det ligeledes fremgår af vedhæftede bilagstabel 2, er der en afvigelse mellem budget og skønnet slutforbrug på 18 mio. kr., hvilket er en markant ændring fra rapporteringen fra 3. kvartal af 2022, hvor afvigelsen var på -143 mio. kr. De største bevægelser i afvigelsen mellem skønnet slutforbrug og budget er som følger:

En stor del af bevægelserne knytter sig til afholdt licitation for to projekter (byggemodning på Enghave Brygge og etablering af parkeringshuset på Asger Jorns Allé), der er faldet gunstigere ud end forventet. Der er på baggrund af licitationsresultaterne foretaget en revurdering af det samlede budget inkl. reserver, hvilket peger på et skønnet slutforbrug for de to projekter, der ligger i alt 125 mio. kr. under de oprindelige budgetter fordelt med 107 mio. kr. vedrørende Enghave Brygge og 18 mio. kr. vedrørende parkeringshuset Asger Jorns Allé. I henhold til de retningslinjer vedrørende budgettering, risikostyring og rapportering af anlægsprojekter, som bestyrelsen godkendte på mødet den 5. maj 2022, skal budgetterne for de to projekter som en konsekvens heraf justeres. De 125 mio. kr. flyttes over til direktionens projektreserver ("Overførte projektreserver" på nederste linje i bilagstabel 2).

Investeringen i parkeringshuset Orient Plads er nu afsluttet med et forbrug på 84 mio. kr. Projektet er dermed gennemført 4 mio. kr. under budget, der i alt var på 88 mio. kr.

Det skønnede slutforbrug for renovering af Langeliniekanalen ligger 25 mio. kr. under budget. Baggrunden er primært, at det indtil videre ikke ser ud til, at den samlede indeksering af budgettet på 36 mio. kr. udmønter sig i tilsvarende omkostninger. Det er dog for tidligt at konkludere endeligt herom.

Som det endelig fremgår af vedhæftede bilagstabel 2, er der en negativ afvigelse vedrørende etablering af træbrygger i Århusgadekvarteret på 13 mio. kr., hvilket er en ny afvigelse i forhold til seneste rapportering. Omvendt er afvigelsen vedrørende byggemodning på Trælstholmen nedjusteret med 12 mio. kr. og afvigelsen vedrørende byggemodning af Sundmolen Vest nedjusteret med 2 mio. kr. i forhold til seneste rapportering. Baggrunden er, at alle budgetmidler vedrørende etablering af træbrygger nu er samlet i samme budgetpost – og dermed er der også overført budgetafvigelser mellem projekterne.

Budgettet for containerterminalen blev i august 2022 godkendt af bestyrelsen til i alt 807 mio. kr. CMP har dog meddelt, at enkelte elementer fra det oprindelige budget ikke længere efterspørges, hvortil kommer enkelte andre mindre justeringer. Samlet set er budgettet derfor nedskrevet med 24 mio. kr.

De fysiske arbejder med containerterminalen er så småt ved at gå i gang. Risikovurderingen, der i henhold til de godkendte retningslinjer foretages løbende for de større investeringsprojekter, af budgettet for containerterminalen peger på, at der endnu er en passende robusthed i budgettet (88 pct. sandsynlighed for budgetoverholdelse). De identificerede risici knytter sig for nuværende primært til diverse claims fra entreprenøren under udførelsen. Trods visse udfordringer i opstarten af projektet er det stadig vurderingen, at hovedtidsplanen holdes.

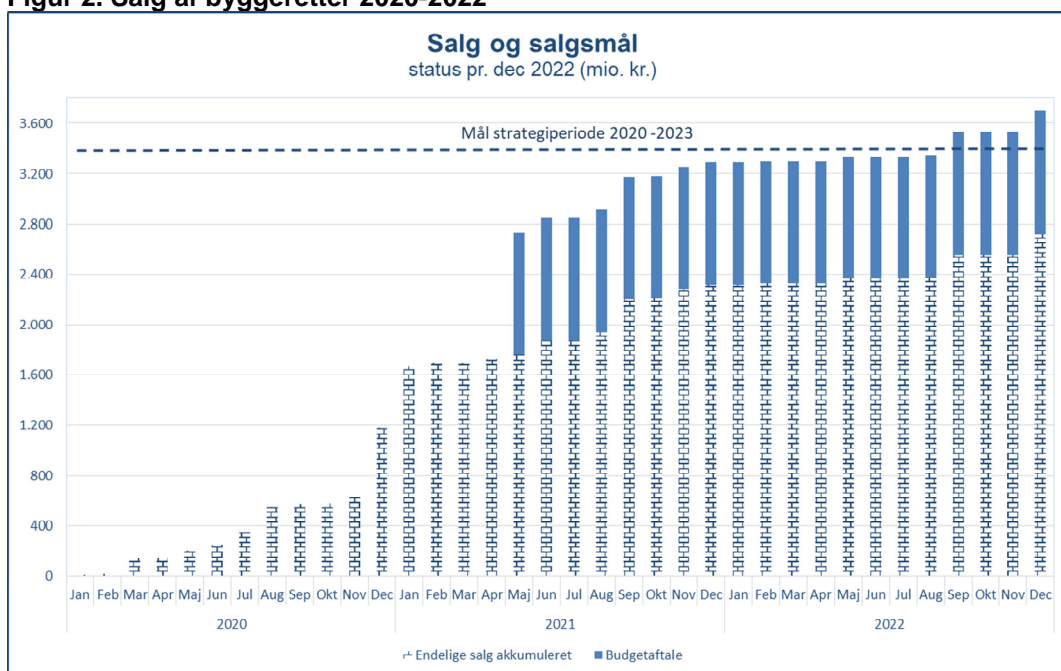
Vedhæftede bilagstabel 2 indeholder også en oversigt over de særlige investeringsprojekter, herunder Lynetteholm og Nordhavnstunnelen. For så vidt angår bidrag til Nordhavnstunnelen, der oprindeligt blev fastsat til 2.100 mio. kr. i 2014-priser, hvilket svarer til 2.838 mio. kr. i løbende priser, er der for 2022 afregnet 303 mio. kr. og dermed 1.042 mio. kr. i alt. I 2022-priser udestår herefter stadig at blive afholdt 1.796 mio. kr.

4. Status for salg af byggeretter

Det samlede salg af byggeretter blev i 2022 på 386 mio. kr. Beløbet er inkl. de to salgsaftaler til i alt 151 mio. kr., der blev indgået i december 2022 efter bestyrelsens godkendelse. I 4. kvartal af 2022 blev endvidere indgået endelig aftale med PFA om salg af 271 etagemeter i Nordhavn til i alt 5 mio. kr.

Med årets salg er strategimålet om salg for 3.400 mio. kr. i perioden 2020-2023 allerede nået, hvilket er illustreret med figur 2 nedenfor.

Figur 2. Salg af byggeretter 2020-2022



De kommende salg skal komme fra selskabets salgspipeline, der er illustreret med tabel 2 nedenfor. Som det fremgår, omfatter salgspipeline for nuværende to aftaler med en salgssum på 235 mio. kr., hvor der er indgået aftale, men hvor over-

dragelse først sker på et senere tidspunkt. Hertil kommer syv betingede aftaler med en samlet salgssum på 402 mio. kr. Endelig er der ni salgssager, hvor der føres konkrete drøftelser med potentielle købere til en samlet værdi på 474 mio. kr. Samlet set er salgspipeline på niveau med rapporteringen fra 3. kvartal af 2022.

Tabel 2. Igangværende salgssager, status pr. 31. december 2022

Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.	Antal kontrakter
Overtagelse senere	235	2
Betingede aftaler	402	7
Øvrige salgssager	474	9
Total	1.111	18

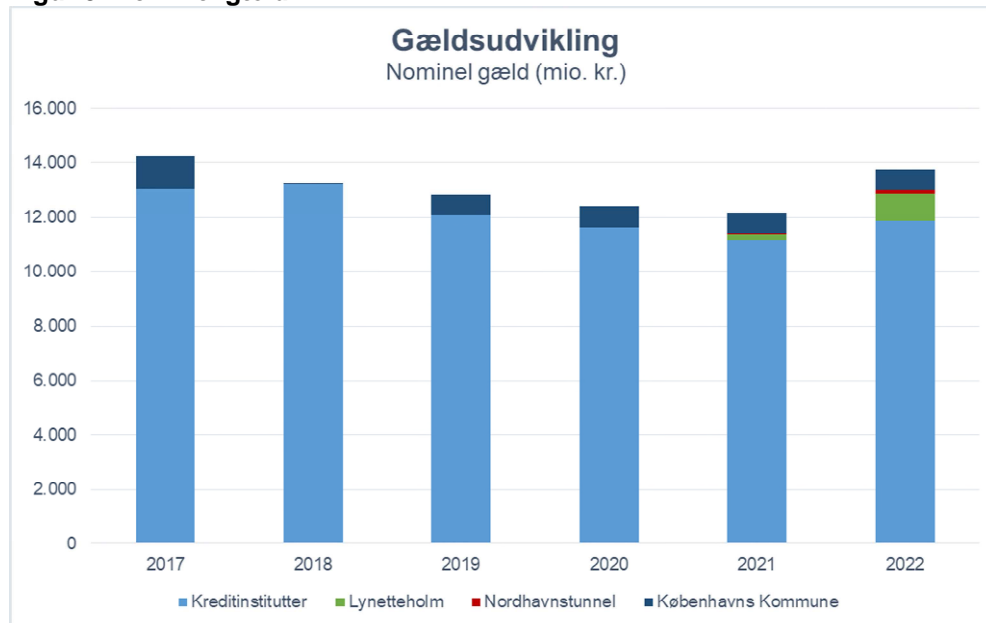
Der er således stadig salg på vej "ind i bøgerne", men dog på et lavere niveau end tidligere år. På nuværende tidspunkt ventes det samlede salg af byggeretter at udgøre i størrelsesordenen 500 mio. kr. i 2023.

5. Likviditet og gæld

Nedenfor gennemgås kort status for den langfristede gæld til kreditinstitutter mv., der forvaltes af Sund & Bælt på vegne af By & Havn. Sund & Bælts forvaltning sker i henhold til den finansstrategi, der vedtages af bestyrelsen én gang årligt. Foruden denne gæld har selskabet også gæld til Københavns Kommune, der primært omfatter en forudbetaling af kommunens forventede bidrag til Nordhavnstunnelen. Endelig er der naturligvis gæld til leverandører mv. vedrørende den løbende drift, hvilket der ses bort fra i denne sammenhæng, da den er forholdsvis begrænset og samtidig relativt konstant.

Figur 3 nedenfor illustrerer udviklingen i den nominelle gæld frem til udgangen af 2022. I årsregnskabet er den nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune opgjort til 13.740 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.549 mio. kr. siden 2021. Baggrunden herfor er primært afholdte omkostninger vedrørende Lynetteholm-projektet, hvortil kommer et generelt set stigende investeringsniveau og de stigende renteudgifter. Samtidig har indtægter fra salg af byggeretter været lidt lavere end tidligere år.

By & Havns udgifter til Lynetteholm-projektet er optaget i regnskabet som et tilgodehavende, som Lynetteholm-projektet skal afvikle i takt med, at jordindtægterne tilgår selskabet. Ved årsskiftet var det samlede tilgodehavende vedrørende Lynetteholm opgjort til 1.137 mio. kr.

Figur 3. Nominel gæld

Der er i 4. kvartal af 2022 optaget to nye lån til en samlet nominal værdi på 750 mio. kr. Det ene lån er swappet til en kort cibor-rente, mens det andet lån løber til 2031 med en rente på 2,39 pct.

Årets samlede lånoptagelse i forhold til den af bestyrelsen godkendte låneramme fremgår af tabel 3 nedenfor. Den samlede låneramme inkl. udvidelsen, der blev godkendt på bestyrelsesmødet i november 2022, udgjorde 2.800 mio. kr. Heraf var der 10 mio. kr., der ikke blev udnyttet.

Tabel 3. Låneramme og lånoptagelse 2022

	Mio. DKK
Godkendt låneramme	2.800
- Optaget	-3.531
+ Ekstraordinære indfrielse	0
+ Obligationsskøb til sikkerhedsstillelse	741
= restramme	10

Gældens fordeling på rentetyper pr. 31. december 2022 er vist i tabel 4 nedenfor. I forhold til seneste rapportering er den variabelt forrentede andel forøget, mens den fast forrentede andel og den indekserede del er mindsket. Den variabelt forrentede og den realforrentede del af gælden ligger stadig lidt over det langsigtede pejlemærke.

Tabel 4. Rentefordeling pr. 31. december 2022

	Pct.	Ramme	Pejlemærke
Variabel rente	22	0 pct. – 40 pct.	15 pct.
Fast rente	44	30 pct. – 60 pct.	55 pct.
Indeks	34	20 pct. – 40 pct.	30 pct.
I alt	100		

Som beskrevet ovenfor, har den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld til kredittinstututer udgjort 5,07 pct. Der var budgetteret med en gennemsnitlig finansieringsrente på 2,1 pct. Afvigelsen mellem budget og realiseret kan primært henføres til effekten af den øgede inflation, mens det stigende renteniveau i løbet

af 2022 (ca. 3 procentpoint) har slået igennem på den variabelt forrentede del af gælden – og vil med tiden slå igennem på en større del af porteføljen.

Som følge af stigende renter er der som nævnt i afsnit 3.4 sket en urealiseret værdiregulering (nedskrivning) af selskabets gæld med hele 2.327 mio. kr.

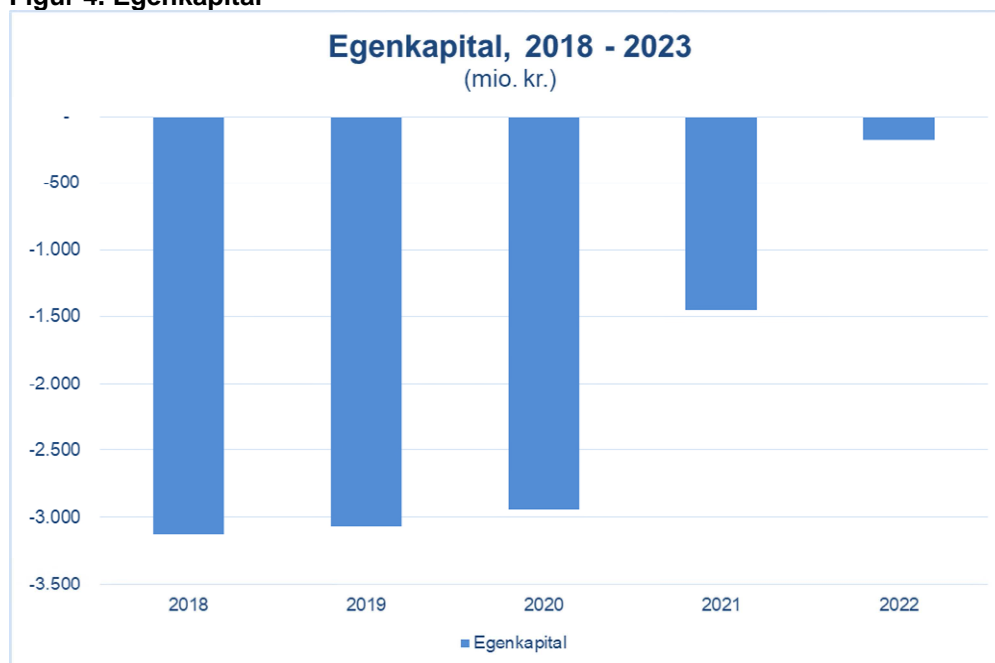
Pr. 31. december 2022 er det akkumulerede dagsværditab herefter på 27 mio. kr., der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse. Beløbet fordeler sig med en negativ dagsværdiregulering vedrørende realrentelånene på 608 mio. kr. og en positiv regulering af de nominelle lån på 581 mio. kr. Fortegnet på dagsværdireguleringen af de nominelle lån er forenklet sagt et udtryk for, at porteføljens fast forrentede lån samlet set er optaget til en lavere rente end den nuværende markedsrente. For den realforrentede del af porteføljen er det modsatte stadig tilfældet.

6. Egenkapital

På baggrund af periodens resultat er egenkapitalen opgjort til 185 mio. kr., jf. figur 4 nedenfor.

Resultatudviklingen i 2023 vil, som i 2022, naturligvis afhænge meget af rente- og inflationsudviklingen og evt. afledte effekter for ejendomsmarkedet. Meget tyder dog på, at det inden for de næste par år vil være muligt at opnå en positiv egenkapital.

Figur 4. Egenkapital



I forhold til strategimålet om at forbedre egenkapitalen ekskl. effekter af markedsværdiregulering af gæld og af ejernes udtræk af midler til Sydhavnsmetroen med 3.000 mio. kr. i perioden 2020-2023 indebærer udviklingen i 2022, at det ikke er realistisk at nå målet.

Bilagstabel 1

Resultat 2022

I 1.000 kr.	Resultat		Budget	Resultat	Afvigelse
	2021	2022	2022	2022	Resultat - Budget
Lejeindtægter	221.877	219.880		223.758	3.878
Leje, CMP	68.315	86.100		86.382	282
Parkeringsindtægter	90.710	100.600		107.386	6.786
Jordmodtagelse	57.346	55.327		109.074	53.747
Jordmodtagelse til Lynetteholm				-46.073	-46.073
Indtægter vedrørende Lynetteholm		10.824		14.329	3.505
Øvrige indtægter	23.328	9.743		12.951	3.207
Indtægter i alt	461.576	482.474		507.807	25.333
Driftsomkostninger	-50.190	-50.692		-60.029	-9.337
Driftsomkostninger ifm. Lynetteholm				-35.834	-35.834
Administrationsomkostninger	-33.996	-38.506		-35.982	2.524
Personaleomkostninger	-91.927	-101.096		-101.386	-291
Ejendomsskatter	-73.033	-43.885		-56.539	-12.654
Af- og nedskrivninger	-58.506	-28.271		-34.278	-6.007
Omkostninger i alt	-307.652	-262.450		-324.048	-61.599
Resultat af primær drift	153.924	220.024		183.759	-36.266
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	381.462	190.977		178.567	-12.410
Finansielle poster netto	-282.891	-248.200		-636.315	-388.115
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	252.495	162.801		-273.989	-436.791
Værdiregulering af investeringsejendomme	957.210	418.850		-797.561	-1.216.411
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	1.209.705	581.651		-1.071.550	-1.653.201
Markedsværdiregulering af gæld	287.902			2.327.073	2.327.073
Periodens resultat	1.497.607	581.651		1.255.523	673.871

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31. december 2022

(mio.kr.)	Budget ekskl. reserver	Reserver	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Forbrug tidligere år	Forbrug ÅTD	Forbrug i alt	Færdig- gørelsesgrad	Reserve i pct. af restforbrug
Arealudvikling										
Ørestad Syd	318		318	320	-2	262	11	273	85%	
Ørestad Nord	33		33	33	-	22	1	23	70%	
Vejlands Kvarter	2		2	2	-	1	-	1	49%	
Stejlepladsen (Bådehavnsgade)	59		59	59	-	6	2	8	14%	
Brobidrag Teglholmen og Enghave Brygge	22		22	22	-	24	(2)	22	100%	
Enghave Brygge	160	31	191	191	-	14	23	37	20%	26%
Christiansholm	5		5	5	-	6	-	6	124%	
Marmormolen	51		51	45	6	25	2	26	59%	
Århusgadekvarteret	400		400	356	44	324	7	332	93%	
Træbrygger Århusgadekvarteret	47		47	60	(13)	21	0	21	36%	
Sundmolen Vest	222		222	266	-43	214	34	248	94%	
Sundmolen Øst	149		149	149	-	7	6	13	9%	
Trælaskholmen og Århusgadekvarteret Vest	594	-	594	716	-122	454	118	572	80%	
Svanemølleholm (Holm 8)	516		516	516	-	10	26	36	7%	
Svanemølleholm Øst	4		4	4	-	-	-	-	0%	
Ydre Nordhavn, inkl. Levantkaj	142		142	142	-	24	5	29	21%	
Bygning Svanemølleværket	4		4	4	-	-	-	-	0%	
Miljøundersøgelser vedrørende Refshaleøen	7		7	7	-	-	4	4	57%	
Forundersøgelser af forlængelse af metroen i Nordhavn	12		12	12	-	-	-	-	0%	
I alt	2.747	31	2.778	2.909	(131)	1.417	238	1.654		
Udlejning										
Udlejningsstrategi	6		6	6	-	2	1	3	55%	
Sundmolen	656		656	656	-	52	74	126	19%	
RGS	25		25	25	-	-	12	12	46%	
Unicef	11		11	11	-	1	2	3	23%	
Øvrige lejningsforbedringer	24		24	24	-	6	12	19	79%	
Renovering udlejningsbygninger	17		17	17	1	1	9	10	62%	
I alt	740	-	740	739	1	62	110	172		
Parkeringshus										
Parkeringshus Asger Jørn	119	12	131	131	-	2	4	6	5%	11%
Parkeringshus v. Royal Arena	80	-	80	80	-	75	5	80	100%	
Parkeringshus Glückstadt (2.05), Nordh. Plads	68	10	78	78	-	2	21	24	30%	21%
Parkeringshus Orient Plads (3.02)	87	1	88	84	4	17	64	81	96%	22%
Forundersøgelser på kommende parkeringshuse	5		5	5	-	-	-	-	0%	
Bygherreleverance, Kronløbsøen	7		7	7	-	2	5	7	103%	
Renovering parkeringshuse	4		4	4	-	-	1	1	23%	
Parkeringshus diverse udstyr	33		33	33	-	1	8	9	28%	
I alt	403	22	425	421	4	99	108	208		
Havnedrift										
CMP, Prøvestenen	62		62	62	-	46	-	46	75%	
Langeliniekaj	219	19	239	214	25	4	76	80	37%	17%
Landstrømsanlæg	203		203	203	-	-	1	1	0%	
Ny Containerterminal, CMP	692	91	783	783	-	13	68	81	10%	15%
Renovering af bolværker	9		9	9	-	3	1	4	47%	
Havnestrategi incl. Trafikregulering	8		8	8	-	4	-	4	56%	
I alt	1.192	111	1.303	1.278	25	71	146	216		
Fælles										
Renovering egne bygninger	7		7	7	-	0	8	9	117%	
El-drift Portus	13		13	19	(6)	3	4	6	33%	
Øvrige investeringer	14		14	14	-	4	5	10	72%	
I alt	34	-	34	40	(6)	7	17	25		
Samlet investeringsbudget	5.116	164	5.280	5.387	(107)	1.656	619	2.275		
Overførte projekt reserver	125	-	125	-	125					
Samlet investeringsbudget incl. projekt reserver	5.241	164	5.405	5.387	18					

(mio.kr.)	Budget fra før 2022	Reserver	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Forbrug tidligere år	Forbrug ÅTD	Forbrug i alt	Færdig- gørelsesgrad	Reserve i pct. af restbudget
Arealudvikling										
Nordhavnstunnel	2.838		2.838	2.838	-	739	303	1.042	37%	
Lynettholm	3.068	291	3.359	3.359	-	185	743	928	28%	14%
Ørestad Station	136		136	136	-	-	-	-	0%	
Samlet investeringsbudget	6.042	291	6.333	6.333	-	924	1.046	1.970		