

Ejerrapportering vedrørende 1. kvartal 2014

12. maj 2014

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 2. maj 2014 blev kvartalsrapporten for 1. kvartal 2014 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. marts 2014.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2014 (afsnit 3). Som det vil fremgå, har resultatudviklingen i 1. kvartal af 2014 stort set været som forventet og på enkelte punkter bedre end forventet. Det er dog endnu tidligt på året, så der arbejdes stadig med et forventet resultat på niveau med det budgetterede.

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer, mens afsnit 5 indeholder en status for salg.

2. Resultat for 1. kvartal 2014

2.1 Den primære drift

Jf. vedhæftede bilagstabel 1, blev resultatet af den primære drift i 1. kvartal af 2014 på 33 mio. kr., hvilket er knap 12 mio. kr. bedre end budget og på niveau med resultatet i samme periode i 2013.

I 1. kvartal af 2014 udgjorde den samlede omsætning 107 mio. kr., svarende til en forbedring i forhold til budget på knap 6 mio. kr. Forbedringen i forhold til budget kan alene tilskrives indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavnen, der i 1. kvartal af 2014 har udgjort godt 28 mio. kr. De øvrige indtægtsgrupper ligger i perioden meget tæt på budget.

I forhold til samme periode i 2013 er der en nedgang på næsten 10 mio. kr. i lejeindtægter, hvilket hovedsageligt kan tilskrives afgang af lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1, der blev frasolgt pr. 1. maj 2013. Nedgangen i lejeindtægterne er mere end modsvaret i fremgang i indtægter fra jordmodtagelse samt stigende lejebetaling fra CMP, hvilket primært kan henføres til færdiggørelse af krydstogtkajen.

De samlede omkostninger udgjorde i 1. kvartal af 2014 knap 74 mio. kr., hvilket er godt 6 mio. kr. lavere end budget. På de fleste omkostningsposter ligger forbruget i perioden lavere end budgetteret, hvilket delvis kan henføres til periodiseringsforskelle, idet en del projekter og opgaver først igangsættes i løbet af året.

Set i forhold til niveauet i 1. kvartal af 2013 har omkostningsudviklingen været tilfredsstillende. Bortset fra afskrivningerne, der er steget dels som følge af øgede indtægter fra modtagelse af jord, dels som følge af aktiveringen af krydstogtkajen, ligger de øvrige omkostningsgrupper på niveau med samme periode i 2013.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

I 1. kvartal af 2014 er der indtægtsført resultatandele fra datterselskaber mv. på i alt -1 mio. kr. Niveauet er lidt lavere end forventet og lidt lavere end samme periode i 2013. Det skal dog bemærkes, at resultatandelene vil øges i løbet af året, da CMP's indtjening primært ligger i sommerhalvåret. De øvrige selskaber, der primært er projektselskaber, har forventede resultater for året omkring 0.

Udviklingen i de finansielle poster har fulgt den gunstige udvikling fra især sidste del af 2013. De samlede finansielle poster udgjorde i perioden -55 mio. kr., hvilket er hele 37 mio. kr. lavere end budgetteret. Forbedringen i forhold til budget kan primært henføres til den pt. lave inflation, der slår igennem på indeksslåne, og samtidig har det fortsat lave renteniveau naturligvis også haft en positiv indflydelse på den variabelt forrentede del af gælden.

I forhold til samme periode i 2013 er der tale om en nedgang i de finansielle poster på mere end 22 mio. kr. Foruden rente- og inflationsudviklingen kan nedgangen henføres til et lavere gælds niveau som følge af salget af FN-Byen Campus 1.

2.3 Værdireguleringer

I 1. kvartal af 2014 er der indtægtsført værdireguleringer af investeringsejendomme på 15 mio. kr. Der er alene tale om realiserede avancer, da der ikke er gennemført en fornyet vurdering af værdien af investeringsejendommene. De realiserede avancer kan henføres til salg af erhvervsbyggefelt til Nordea, boligbyggeretter til Tetris samt tillægskøbesummer for tidligere solgte arealer dels i Sydhavnen, dels i Ørestad.

Pr. 31. marts 2014 udgjorde værdiregulering af selskabets gældsportefølje -229 mio. kr., hvilket er et udtryk for faldende renter i løbet af 1. kvartal af 2014. Siden årsskiftet er renterne på de lidt længere løbetider således faldet med omkring 0,3 procentpoint. Størstedelen af værdireguleringen kan henføres til realrentelåne, der har de længste løbetider.

3. Forventet resultat for 2014

Det forventede resultat for 2014 vurderet på baggrund af den hidtidige resultatudvikling i 2014 fremgår af vedhæftede bilagstabel 2. Som det fremgår, er der på nuværende tidspunkt ikke fundet anledning til at give en anden vurdering, end der blev givet på budgettidspunktet. Det forventes således stadig, at der kan skabes et resultat før værdiregulering af gælden på i størrelsesordenen 175 mio. kr.

Som det fremgår af tabellen, er der ikke ændret på skønnet over de finansielle poster til trods for den store besparelse, der er opnået i 1. kvartal af 2014. Baggrunden er bl.a., at det fortsat indgår i Sund & Bælts vurderinger, at inflationen vil øges hen over året og dermed komme nærmere den budgetmæssige forudsætning for inflationen på 2 pct. p.a. Baseret på 1. kvartal af 2014 er det dog ikke usandsynligt, at der vil kunne opnås en besparelse på denne post i løbet af året.

En væsentlig parameter i det samlede resultat før værdiregulering af gæld er naturligvis, hvor store værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, der kan indregnes i 2014. Målet er værdireguleringer i størrelsesordenen 400 mio. kr., og baseret på den hidtidige udvikling i salgene af investeringsejendomme i 2014 vurderes dette som et sandsynligt niveau. En talmæssig vurdering heraf vil blive givet ved fremlæggelse af halvårsregnskabet for 2014.

4. Investeringer

Status for investeringsbudgettet fremgår af vedhæftede bilagstabel 3.

Investeringsbudgettet for 2014 udgør inkl. overførte midler fra tidligere års investeringsbudget i alt 1.033 mio. kr. Heraf er der i 1. kvartal af 2014 brugt 63 mio. kr. I tabellen er indregnet et bidrag fra Københavns Kommune på 15 mio. kr. til en sti-

forbindelse i Ørestad, hvilket indebærer, at forbruget, netto fremstår som 48 mio. kr. Størst aktivitet har der i 1. kvartal af 2014 været vedrørende udvidelse af Nordhavnen inkl. etablering af terminalbygninger samt byggemodning af Århusgadekvarteret. For så vidt angår det sidstnævnte projekt er der stadig et ikke disponeret beløb på 62 mio. kr. af den bevilgede ramme på 400 mio. kr. til byggemodningen i området. Fremdrift og økonomi i projektet er således stadig tilfredsstillende.

5. Status for salg

I nedenstående tabel 1 er der vist en status for salgssager pr. marts 2014. Tabellen omfatter ikke salgsaftaler, der blev afsluttet i 2013, men alene salgsaftaler, der er lukkede og dermed er indregnet i regnskabet som endelige salg i 2014, eller er på vej til at blive endelige salg. Salgsaftaler indregnes i regnskabet som endelige salg, når overdragelse af ejendomsretten har fundet sted.

Som det fremgår af nedenstående tabel 1, er der i 2014 afsluttet salg for 210 mio. kr., hvoraf den væsentligste del kan henføres til salget til Nordea i August Schade Kvarteret i Ørestad Nord.

Foruden de allerede indtægtsførte salg i 2014 er der fem endelige aftaler, hvor salgssummen enten er deponeret, eller hvor endelig overtagelse og dermed betaling sker senere. Disse aftaler udgør i alt 258 mio. kr.

Der er endvidere betingede aftaler for 887 mio. kr. Heraf vedrører størstedelen af beløbet aftaler, der er betinget af myndighedsforbehold. Endelig viser tabellen, at der på nuværende tidspunkt er 13 aftaler, hvor der enten er givet option, eller hvor der er konkrete drøftelser med en køber. Hvis alle aftaler effektueres, er der tale om en samlet salgssum på 763 mio. kr.

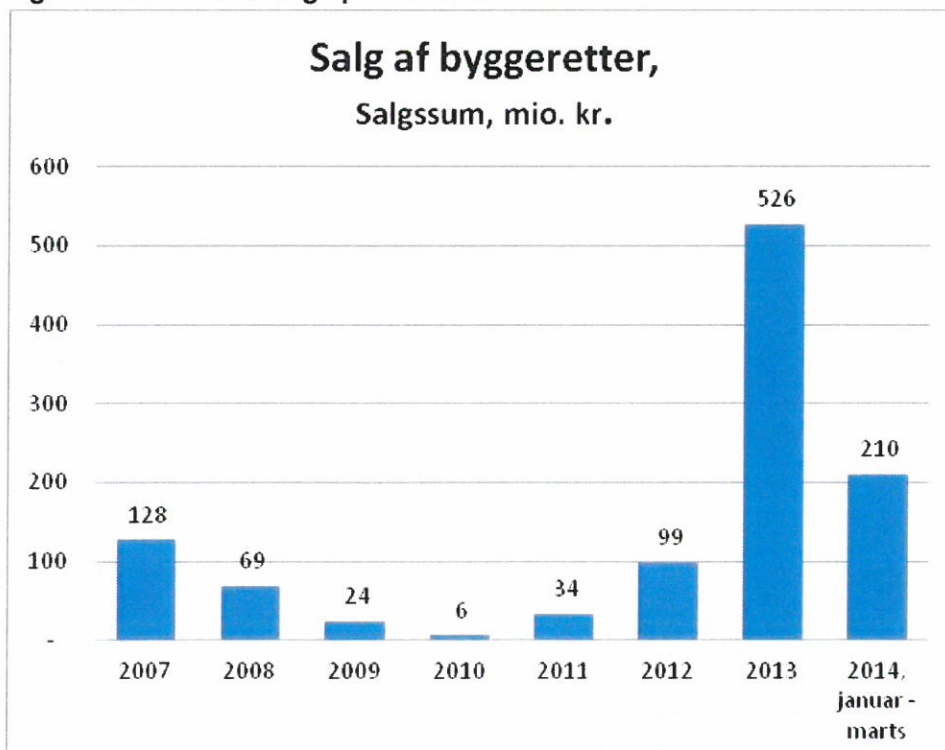
Samlet set viser tabellen således, at salget stadig udvikler sig tilfredsstillende, og at de mange aftaler, der er indgået i det seneste års tid, efterhånden effektueres, bl.a. i takt med at de sidste forbehold vedrørende primært myndighedsgodkendelser kommer i hus.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status marts 2014

	Aftalt salgssum, mio. kr	Antal kontrakter
1. Endelig aftale	468	
- 1.1 Salg afsluttet 2014	210	2
- 1.2 Salgssum deponeret	48	1
- 1.3 Salgssum garanteret	-	-
- 1.4 Overtagelse senere	210	4
2. Betingede aftaler	887	
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	601	7
- 2.2 Betinget af miljøforhold	-	-
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-	-
- 2.4 Betinget af andre forhold	286	10
3. Øvrige salgssager	763	
- 3.1. Option/forkøbsret givet	444	7
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	319	6
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	-	-
Total	2.118	37

Anm.: 2.4 vedrører bl.a. aftaler, der endnu ikke er underskrevet af modparten, eller andre forbehold, der beror på køber.

Tallene i ovenstående tabel 1 kan sammenholdes med nedenstående figur 1, der viser realiserede salg i perioden 2007-2014. Det skal bemærkes, at figur 1 alene omfatter byggeretter, hvorfor FN-Byen Campus 1, der er en udlejningsejendom, ikke indgår.

Figur 1. Realiserede salg i perioden 2007-2014

Bilag 1

Resultat pr. 1. kvartal 2014

Mio. kr.	Resultat 2013	Resultat 2014	Budget 2014	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	63	54	53	0,5
Leje, CMP	8	12	12	-0,3
Parkeringsindtægter	9	9	10	-0,6
Jordmodtagelse	20	28	23	5,8
Øvrige indtægter	3	3	3	0,4
Indtægter i alt	103	107	101	5,8
Personaleomkostninger	-16	-16	-17	1,4
Driftsomkostninger	-13	-13	-14	1,7
Administrationsomkostninger	-4	-4	-7	3,1
Ejendomsskatter	-15	-15	-17	2,3
Af- og nedskrivninger	-22	-27	-25	-2,2
Omkostninger i alt	-70	-74	-80	6,3
Resultat af primær drift 1)	34	33	21	12,1
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	1	-1	2	-2,2
Finansielle poster netto	-77	-55	-91	36,8
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-42	-22	-69	46,7
Værdireguleringer af investeringsejendomme	262	15	-	15,0
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	220	-7	-69	61,7
Markedsværdiregulering af gæld	83	-229	-	-229,1
Periodens resultat	303	-236	-69	-167,4

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 2

Forventet resultat 2014

Mio. kr.	Resultat 2013	Budget 2014	Resultat forventet 2014	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	231	204	204	-
Leje, CMP	39	54	54	-
Parkeringsindtægter	39	40	40	-
Jordmodtagelse	93	90	90	-
Øvrige indtægter	19	13	13	-
Indtægter i alt	420	401	401	-
Personaleomkostninger	-66	-71	-71	-
Driftsomkostninger	-58	-58	-58	-
Administrationsomkostninger	-25	-30	-30	-
Ejendomsskatter	-29	-33	-33	-
Af- og nedskrivninger	-97	-99	-99	-
Omkostninger i alt	-275	-291	-291	-
Resultat af primær drift 1)	145	110	110	-
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	28	28	28	-
Finansielle poster netto	-363	-363	-363	-
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-190	-225	-225	-
Værdireguleringer af investeringsejendomme	400	400	400	-
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	210	175	175	-
Markedsværdiregulering af gæld	760	-	-	-
Periodens resultat	970	175	175	-

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 3

(mio.kr.)	Budget fra før 2014	Anvendt tidligere år	Overført budget	Budget 2014	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug 31.03.2014	Afvigelse
Arealudvikling	1.193	1.035	157	315	472	19	453	1.508	1.508	-
Byggemodning Århusgade	410	121	289	-	289	23	266	410	410	0
Arealudvikling i øvrigt	77	35	42	9	51	3	48	86	86	-
Parkering	255	171	84	86	170	1	169	341	261	80
Lejemålsindretninger	24	23	0	22	22	0	22	46	46	-
Renoveringer m.m.	15	5	10	19	29	2	27	34	34	-
Samlet investeringsbudget	1.974	1.392	582	451	1.033	48	985	2.425	2.345	80