



08-04-2016

**Til Økonomiudvalget (aflæggerbordet)**

Sagsnr.  
2016-0047851

Dokumentnr.  
2016-0047851-8

Sagsbehandler  
Allan Nicolas Jørgensen

**By & Havns økonomiske robusthed i forbindelse med kriser**

Økonomiudvalget bad i forbindelse med budgetseminaret 27. januar 2016 om et notat, der illustrerer Udviklingsselskabet By & Havns I/S' (By & Havn) økonomiske robusthed i forbindelse med kriser.

**Konklusioner**

På baggrund af de af Økonomiforvaltningen opstillede scenarier om dels perioder med reducerede indtægter fra salg og dels perioder med stigende renter har By & Havn beregnet konsekvenserne for henholdsvis selskabets egenkapital og gæld.

De opstillede krisescenarier har den konsekvens, at genskabelsen af selskabets egenkapital udskydes, og tilbagebetalingstiden for gælden forlænges.

Egenkapitalens genskabelse

Egenkapitalen i By & Havn er i dag negativ med ca. -4 mia. kr.

Reducerede salgsindtægter på 25 % vil have den effekt, at genskabelsen af egenkapitalen forlænges med 3-6 år alt afhængig af krisens varighed.

Stigende renteniveau påvirker egenkapitalen kraftigere, idet genskabelsen af egenkapitalen forlænges med 5-10 år alt afhængig af krisens varighed.

Gældsniveauet i By & Havn

Reducerede salgsindtægter på 25 % vil have den effekt, at selskabets gæld forøges med 2-4 mia. kr. alt afhængig af krisens varighed.

Stigende renteniveau bevirker, at gældsniveauet stiger en anelse mere end under scenariet med reducerede salgsindtægter. Herudover forlænges tilbagebetalingstiden alt afhængig af krisens varighed.

Bilag:

Notat af 5. april 2016 fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

**Kontoret for Selskaber  
og Aktivstrategi**

Rådhuset  
1599 København V

E-mail  
anj@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800206

www.kk.dk

## By & Havns økonomiske robusthed

5. april 2016  
CBO

### 1. Baggrund

Københavns Kommune har med kommissorium af 11. marts 2016 anmodet om et notat fra By & Havn, hvori selskabets økonomiske robusthed over for økonomiske kriser adresseres.

Nedenfor er en kort beskrivelse af konsekvenserne for By & Havns økonomi udtrykt ved egenkapital og nominal gæld, såfremt de af Københavns Kommune opstillede scenarier indtræffer.

### 2. Scenarier og beregningsforudsætninger

Der er i kommissoriet beskrevet et scenarie, hvor det forudsatte salgsvolumen falder med 25 pct. i forhold til By & Havns langtidsbudget i perioden 2017-2021. Fra 2022 normaliseres salgsniveauet i forhold til langtidsbudgettets forudsætninger (scenarie 1.1). Der er endvidere beskrevet et scenarie, hvor salgsvolumen falder med 25 pct. i perioden 2017-2026, ligeledes med en efterfølgende normalisering.

I de konkrete beregninger af effekterne af et ændret salgsvolumen set i forhold til selskabets langtidsbudget er normalisering af salgsvolumen forudsat at blive effektueret på den måde, at udviklingshorisonten for konkrete områder forlænges. I langtidsbudgettet forudsættes f.eks. i øjeblikket, at Ørestad er fuldt udbygget i 2041, mens det i scenarie 1.1 først vil blive tilfældet i 2046. Det er således ikke forudsat, at en nedgang forhold til det forudsatte salgsvolumen i perioden 2017-2021 vil medføre en efterfølgende opgang.

I scenarie 2.1 forudsættes renteniveauet at stige med 1,5 pct. i forhold til langtidsbudgettets forudsætninger i perioden 2017-2021. Tilsvarende vil renteniveauet i scenarie 2.2 stige med 1,5 pct. i perioden 2017-2026.

Det ligger til grund i alle beregninger, at de politiske trufne beslutninger om selskabets finansiering af metro (herunder korrektionsreserve til metroen til Sydhavnen) og andre infrastrukturanlæg, fastholdes i alle scenarier.

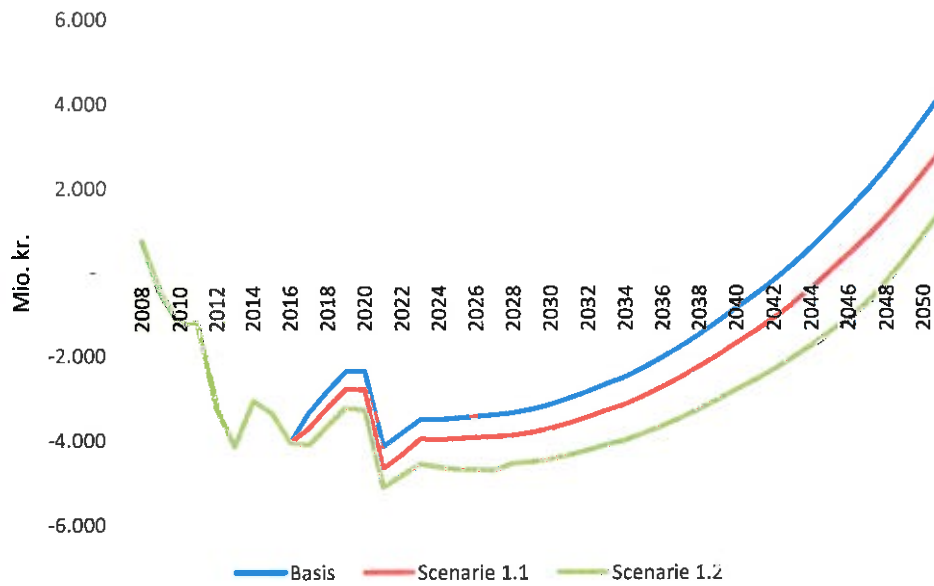
Det skal understreges, at da beregningerne strækker sig over en meget lang tidsperiode, er resultaterne behæftet med stor usikkerhed.

I nedenstående grafer er beregningerne illustreret.

### 3. Egenkapital

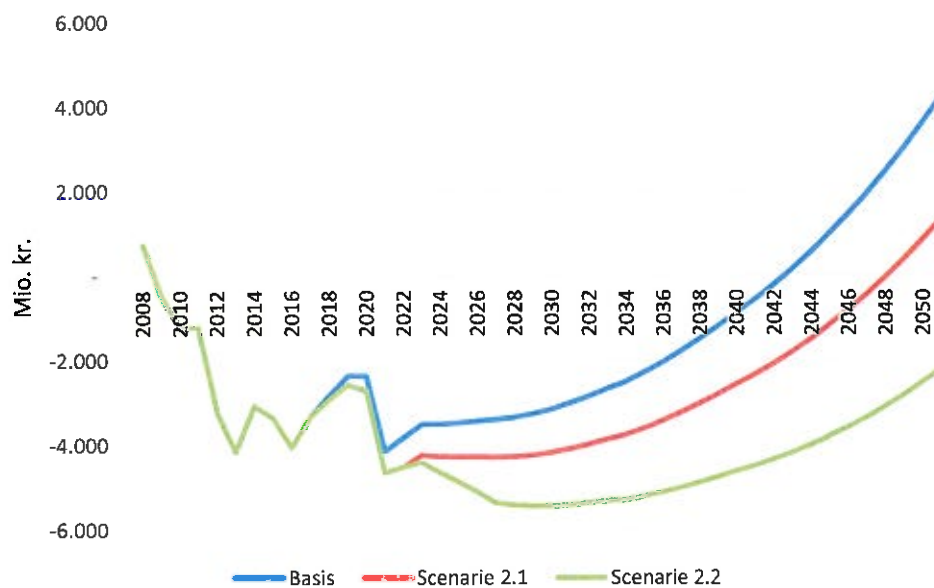
Som det fremgår af nedenstående figur, forventes det med det nuværende langtidsbudget, at egenkapitalen igen vil være positiv omkring 2043. Såfremt scenarie 1.1 indtræffer, udskydes tidspunktet til 2046, og yderligere til 2049 ved scenarie 1.2.

## Egenkapital 2008 - 2050



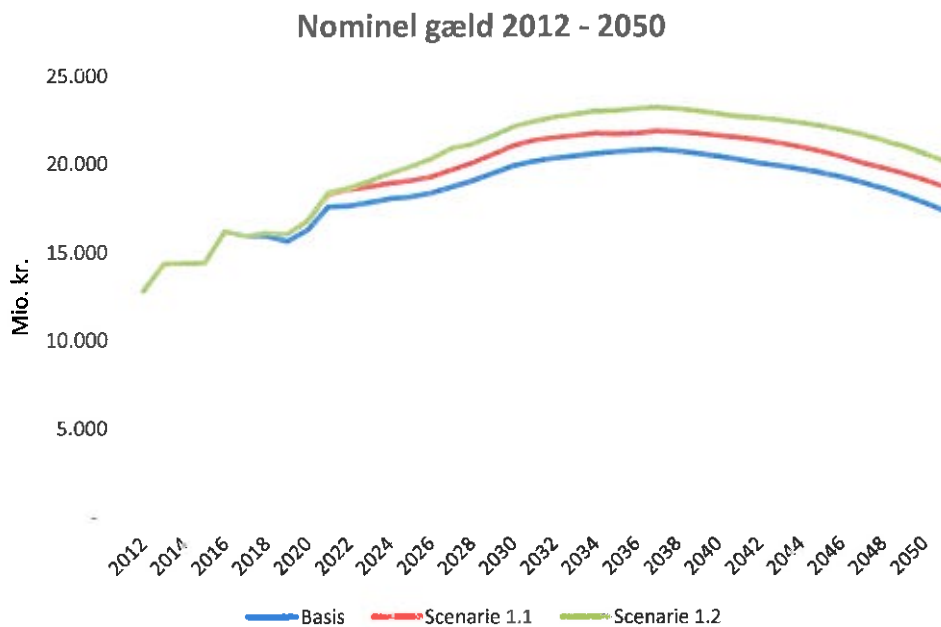
Som det ses af næste figur, vil en forhøjet rente i perioden 2017-2021 indebære en udskydelse af tidspunktet, hvor egenkapitalen igen er positiv, fra 2043 i basis-situationen til omkring 2048. Såfremt renteniveauet forhøjes i en 10-årig periode, forskydes tidspunktet yderligere til nogle år efter 2050.

## Egenkapital 2008 - 2050

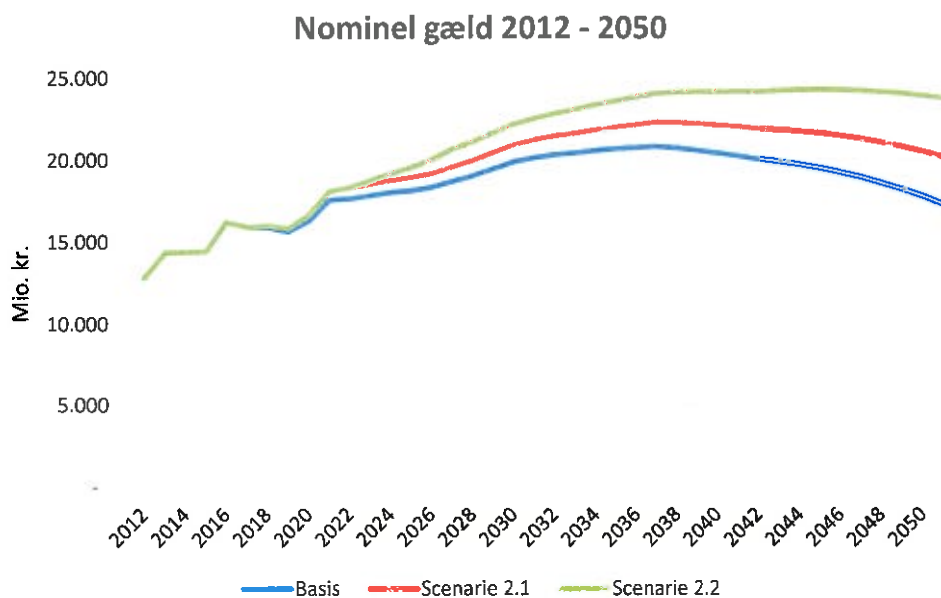


#### 4. Gældsniveau

Det fremgår af figuren nedenfor, at den nominelle gæld i basissituationen vil være omkring 17 mia. kr. I scenarie 1.1 og 1.2 med perioder med lavere salg forventes gælden at ligge ca. 2-4 mia. kr. højere.



I scenarierne med perioder med forhøjet renteniveau (scenarie 2.1 og 2.2 i nedenstående figur) ses, at gældsniveauet vil være højere end i scenarierne med lavere salg. I scenarie 2.2 vil gælden i 2050 ligge på ca. 24 mia. kr. Samtidig illustrerer figuren, at gældsniveauet kun nedbringes langsomt.



## 5. Justeret aktivitetsniveau

Det fremgår af kommissoriet, at der ønskes en beskrivelse af selskabets mulighed for at justere aktivitetsniveauet og dermed afbøde de økonomiske effekter af en økonomisk krise.

Aktivitetsniveauet i selskabet er generelt set bestemt ud fra, hvad der er betinget af at fastholde driftsindtjeningen, eller hvad der er betinget af udviklings- og salgsaktiviteter. Det er kun scenarierne vedrørende et lavere salgsvolumen, der vedrører disse forhold, mens et øget renteniveau alt andet lige ikke vil påvirke aktivitetsniveauet.

I scenarierne vedrørende fald i salgsvolumen vil det være oplagt at forsøge at udskyde de tilhørende investeringer i infrastruktur. Det gælder primært de store anlæg i form af Nordhavnstunnelen og metro i Nordhavn, der alene som følge af investeringernes størrelse har stor betydning for gæld og til dels egenkapital.

En udskydelse af de investeringer i byggemodning mv., der knytter sig direkte til de enkelte byggefelter, vil naturligvis også være muligt. Beløbsmæssigt er der imidlertid ikke tale om samme niveau, som det er tilfældet med Nordhavnstunnelen og metro. Samtidig gælder det, at når først et område er åbnet for salg og udvikling, så kan der være bindinger i forhold til salgskontrakter og lokalplaner, der indebærer, at det ikke er muligt at udskyde alle investeringerne.