

## Ejerrapportering vedrørende 1. kvartal 2013

3. maj 2013

### 1. Indledning

På bestyrelsesmødet den 25. april 2013 blev kvartalsrapporten for 1. kvartal 2013 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. marts 2013.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2013 (afsnit 3).

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer sammenholdt med budget og foregående års investeringsniveau.

I afsnit 5 og 6 gennemgås henholdsvis langtidsbudget og status i forhold til forventningerne i forretningsstrategien fra 2011.

### 2. Resultat 1. kvartal 2013

#### 2.1 Den primære drift

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, blev der i 1. kvartal af 2013 opnået et resultat af den primære drift på 34 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. bedre end budget og næsten 19 mio. kr. bedre end samme periode i 2012. Fremgangen i forhold til budget kan primært henføres til omkostningssiden, idet de samlede indtægter ligger knap 2 mio. kr. under budget. Afvigelsen på indtægtssiden vedrører primært jordmodtagelse i Nordhavnen, hvor der har været tilført lidt mindre mængder end forudsat i budgettet. Øvrige forskelle på indtægtssiden vedrører primært periodiseringsforskelle mellem budget og regnskab.

På omkostningssiden har udviklingen i 1. kvartal af 2013 samlet set været relativt gunstig. En del af den positive afvigelse kan dog henføres til periodiseringsforskelle mellem budget og regnskab. Samlet set er der dog tale om en tilfredsstillende udvikling.

#### 2.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra datterselskaber mv. udgjorde i perioden 1 mio. kr., stort set svarende til budget. I forhold til samme periode i 2012 er der tale om en fremgang på næsten 9 mio. kr. Fremgangen kan primært henføres til FN-Byen P/S, der efter overdragelse af bygningen til moderselskabet ikke længere belastes af finansieringsomkostninger. Endvidere er resultatandelen fra CMP forbedret med knap 2 mio. kr. CMP's resultat er dog stadig relativt begrænset, da krydstogtsæsonen endnu ikke er påbegyndt.

De finansielle poster udgjorde i perioden -77 mio. kr., hvilket er væsentligt under både budget og samme periode i 2012. For så vidt angår den langfristede gæld er afvigelsen i 1. kvartal af 2013 på 26 mio. kr. i forhold til budget. Baggrunden er primært en lavere inflationsudvikling end forudsat ved budgettidspunktet, idet den korte rente trods stigninger i januar 2013 ikke har bevæget sig helt op på det i budgettet forudsatte niveau. I tillæg til rente- og inflationsudviklingen på den langfristede gæld har en negativ indeksregulering af vejjælden til Københavns Kommune i 1. kvartal af 2013 bidraget til den positive afvigelse.

Resultat før værdireguleringer kan herefter opgøres til -42 mio. kr.

### 2.3 Værdireguleringer

Der er ikke foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme efter 1. kvartal af 2013, og da der heller ikke er bogført salg, er værdireguleringer af investerings-ejendomme opgjort til 0 i perioden. Næste vurdering af værdierne vil blive foretaget i forbindelse med halvårsregnskabet.

Som det var tilfældet i 2012 startede året med rentestigninger, hvilket dog blev afløst af rentefald i februar og marts. Positive markedsværdireguleringer af gældsporteføljen på 332 mio. kr. i januar 2013 blev modvirket af negative værdireguleringer på i alt 244 mio. kr. i februar og marts 2013, således at de samlede urealiserede værdireguleringer efter 1. kvartal udgør 83 mio. kr.

Det samlede resultat udgør herefter 41 mio. kr. i 1. kvartal af 2013.

### 3. Forventet resultat for 2013

På baggrund af resultatet efter 1. kvartal af 2013 er det forventede resultat for 2013 vurderet, jf. vedhæftede bilagstabel 2. Som det fremgår, ventes der på den overvejende del af hovedposterne et resultat på niveau med budget. Så selv om resultatudviklingen i 1. kvartal af 2013 har været relativt gunstig, vurderes det endnu for tidligt at indregne effekten som budgetforbedringer.

De samlede indtægter ventes at lande 2,7 mio. kr. under budget. Den væsentligste årsag er, at krydstogtkajen ikke bliver klar til åbning i maj 2013 som forudsat i budgettet, men først senere på sommeren. Det indebærer en udskydelse af tidspunktet, hvor der kan opkræves finansleje hos CMP. Samtidig mindskes afskrivningerne af krydstogtkajen i 2013, hvilket også fremgår af det forventede resultat i vedhæftede bilagstabel 2.

Der ventes ligeledes en mindre nedgang i de øvrige indtægter, der vedrører forskellige poster.

På denne baggrund ventes et årsresultat af den primære drift på knap 127 mio. kr., hvilket er knap 1 mio. kr. under budget for 2013, men 28 mio. kr. bedre end i 2012.

For så vidt angår resultatandelene har udviklingen i 1. kvartal af 2013 ikke givet anledning til at ændre budgettet. Indtil videre er ligeledes forudsat, at de finansielle poster lander på budgetniveau. Udviklingen i 1. kvartal af 2013 tyder ganske vist på, at renteomkostningerne kan holdes væsentligt under budget i 2013, men som det er set i tidligere år, kan der i løbet af året ske store udsving, der kan nå at slå igennem i tallene. En evt. nedjustering vil blive foretaget i forbindelse med halvårsregnskabet.

Det er sat som mål, at værdireguleringerne skal op på mindst 400 mio. kr. i 2013. Salgsdrøftelser og -aftaler i 1. kvartal af 2013 har bestyrket forventningen om, at det stadig er realistisk at forvente positive værdireguleringer på mindst 400 mio. kr. i 2013.

Der er ikke indlagt forventninger til markedsværdiregulering af gælden i det forventede resultat. Det er dog stadig overvejende sandsynligt, at der vil blive tale om en positiv værdiregulering i 2013.

#### 4. Investeringer

I bilagstabel 3 er vist en status for investeringsbudgettet pr. 31. marts 2013. Som det fremgår, er det samlede bruttobudget for 2013 på 3.498 mio. kr. for igangværende projekter, hvoraf 67 mio. kr. er fra Budget 2013 og resten er overflyttet fra tidligere års bevillinger. Af det samlede budget er pr. 31. december 2012 afholdt 2.302 mio. kr., således at restbudgettet udgør 1.196 mio. kr. Det vurderes, at der heraf vil være et afløb af investeringsmidler på 285 mio. kr. ind i 2014.

Det skønnede slutfordbrug er vurderet til 3.405 mio. kr. Afvigelsen mellem budget og det skønnede slutfordbrug, i alt 98 mio. kr., vedrører som ved tidligere rapporteringer primært Nordhavnsudvidelsen, parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej samt FN-Byen Campus 1 og 2. Afvigelsen udtrykker reelle budgetforbedringer.

Der er gennemført licitation for arbejderne med infrastruktur og forsyningsledninger i Århusgadekvarteret. Barslund A/S afgav det økonomisk set mest fordelagtige tilbud, og der ventes indgået aftale inden udgangen af april 2013. Tilbuddet lå inden for budget.

Der er ligeledes afholdt licitation for adgangsforhold til Nordhavn Station for den sydlige del. Tilbuddene var i overensstemmelse med den aftale om finansiering af opgaven, som er indgået mellem Staten, Københavns Kommune og By & Havn.

I bilagstabel 4 er vist investeringsniveauet pr. år i perioden 2008-2013. Som det fremgår, har investeringsniveauet været relativt højt både i 2011 og 2012 i forhold til de foregående år, hvilket primært kan henføres til Nordhavnsudvidelsen samt investeringen i FN-Byen Campus 1 og 2. I 2013 ventes investeringsniveauet også at være relativt højt, mens niveauet alt andet lige vil være lavere de efterfølgende år.

#### 5. Langtidsbudget

Langtidsbudgettet for By & Havn blev senest revideret i forbindelse med årsregnskabet for 2012. Udviklingen i 1. kvartal af 2013 har ikke givet anledning til at foretage en revision. Der henvises derfor til det fremsendte langtidsbudget pr. 21. marts 2013.

#### 6. Opfølgning i forhold til forretningsstrategi

På interessentskabsmødet den 29. april 2011 blev forretningsstrategien for By & Havn for perioden 2011-2014 godkendt. Nedenfor er en kort gennemgang af, hvorledes den økonomiske udvikling i selskabet har været i strategiperioden i forhold til de forventninger, der blev lagt til grund i forretningsstrategien. Det skal bemærkes, at sammenligningen foretages på overordnet niveau, bl.a. fordi de økonomiske nøgletal i forretningsstrategien er forholdsvis summariske.

##### 6.1 Investeringer

I forretningsstrategien blev investeringerne i strategiperioden skønnet til i alt 2.913 mio. kr. for perioden 2011-2014, jf. tabel 1 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 1, forventes investeringerne nu at ville udgøre 3.460 mio. kr. Differencen på 547 mio. kr. kan i hovedtræk forklares med:

- Beslutningen om at igangsætte investering af etape 2 af FN-Byen Campus 1. Investeringen på knap 400 mio. kr. var afdækket af en lejekontrakt med



Staten, og hele ejendommen er pr. 1. maj 2013 indskudt i et selskab med ATP og PensionDanmark som hovedejere, hvilket har indebåret en kontant udbetaling på godt 1.800 mio. kr.

- Investering i et parkeringshus i Ørestad Syd på ca. 100 mio. kr. blev efter aftale med Københavns Kommune igangsat før end oprindelig planlagt.
- Investeringer til udvidelsen af Nordhavnen er blevet udvidet med etablering af terminalbygningen til krydstogtpassagererne til ca. 100 mio. kr. Oprindelig var forudsat en teltløsning. Investeringen er afdækket med en omkostningsbaseret lejekontrakt med CMP.
- Investering i byggemodning i bl.a. Ørestad er i forhold til forudsætningerne i forretningsstrategien blevet lidt lavere som følge af en lavere salgstakt.

**Tabel 1. Investeringer 2011-2014**

**Investeringer, moderselskab samt FN-By selskabet**

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	1.073	1.026	426	388	2.913
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	968	1.215	834	443	3.460
Difference	-105	189	408	55	547

## 6.2 Salg af investeringsejendomme

Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, blev det i forretningsstrategien forudsat, at der i perioden 2011-2014 ville blive solgt investeringsejendomme for 1.800 mio. kr. Det blev endvidere forudsat, at der som følge af de almindelige økonomiske konjunkturer og den generelle afmatning på ejendomsmarkedet ingen salg ville være i 2011, men at der først i løbet af 2012 ville blive indgået nye aftaler.

**Tabel 2. Salg af investeringsejendomme 2011-2014**

**Salg (exkl. Campus 1)**

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-	700	350	750	1.800
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	34	87	1.217	522	1.860
Difference	34	-613	867	-228	60

Det har siden forretningsstrategiens vedtagelse vist sig, at de økonomiske konjunkturer helt generelt, men også forholdene på ejendomsmarkedet, ikke rettede sig så hurtigt, som de fleste prognoser pegede på ved udgangen af 2010. Den udvikling har naturligvis slået igennem på By & Havns muligheder for salg af investeringsejendomme. Til trods herfor forventes det stadig, at der kan indgås aftaler på niveau med det, der blev forudsat i forretningsstrategien. I alt forventes således indgået aftaler om salg af investeringsejendomme på mere end 1.700 mio. kr. i 2013 og 2014. Det skal bemærkes, at indskud af FN-Byen Campus 1 ikke indgår i salgstallene, hverken for salgsstrategien eller for de realiserede tal. Der regnes således alene med salg af ikke-lejegendomme. Indregnes salget af FN-Byen, ville salgstallet for 2013 have været ca. 1.800 mio. kr. højere.

Ved en vurdering af det faktiske salg af investeringsejendomme sammenholdt med salgsforventningerne i forretningsstrategien skal det bemærkes, at der kan gå relativt lang tid fra en salgsaftale indgås, til handlen endeligt berigtiges med indbetaling af købssum og dermed endelig realiseres i regnskabet. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en handel er betinget af en endelig vedtagelse af lokalplan for området

eller modtagelse af byggetilladelse, som nogle købere stiller som betingelse i aftalen. Denne "forsinkelse" skal tages i betragtning, når tallene sammenlignes.

Muligheden for at nå de ovenstående salgstal for 2013 og 2014 kan i øvrigt illustreres med tabel 3 nedenfor visende status over salg pr. 31. marts 2013. Som det fremgår af tabellen, er der igangværende salgssager for 3.515 mio. kr. Heraf er der afsluttet salg for 2.085 mio. kr., hvoraf salg af FN-Byen er den overvejende del. Dertil kommer salgsaftaler for 241 mio. kr., der er betingede af primært myndighedsforhold. Endelig er der afgivet tilbud og salgsoptioner for yderligere 1.189 mio. kr. Selv om der er risiko for, at nogle af handlerne ikke bliver gennemført, viser oversigten, at der er mulighed for at opnå de ovenfor stiplede salgstal for 2013 og 2014 og dermed de forventede salgstal fra forretningsstrategien.

**Tabel 3. Status for salg, april 2013**

Igangværende salgssager (1) + (2)+(3)	- heraf afsluttet (1)	- heraf betingede salgsaftaler (2)	- heraf afgivne tilbud og optioner (3)
<b>3.515</b>	<b>2.085</b>	<b>241</b>	<b>1.189</b>

### 6.3 Finansieringsomkostninger

I forretningsstrategien blev det lagt til grund for de økonomiske fremskrivninger, at selskabets gældsportefølje kunne finansieres med en realrente på 3 pct. realt. På den baggrund blev det estimeret, at de samlede finansieringsomkostninger i strategiperioden ville udgøre 2.710 mio. kr., jf. tabel 4 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 4 nedenfor, er det både i 2011 og i 2012 lykkedes at holde de reale finansieringsomkostninger på 1,8 pct. p.a. For 2013 og 2014 er det endvidere forudsat, at de reale finansieringsomkostninger kan holdes på 2,0 pct. p.a., hvilket også er indarbejdet i den seneste udgave af langtidsbudgettet.

Baggrunden for den konstaterede udvikling er naturligvis renteutviklingen i perioden, der har slået igennem på den del af selskabets portefølje, der er variabelt forrentet, og refinansiering af lån, der blev optaget på et tidspunkt med et højere renteniveau. I slutningen af 2012 er inflationsniveauet endvidere faldet i forhold til tidligere, hvilket har haft en positiv indflydelse på den indeksbaserede del af gældsporteføljen.

**Tabel 4. Finansieringsomkostninger**

#### Finansieringsomkostninger, realt

Pct. p.a.

	2011	2012	2013	2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	3,0	3,0	3,0	3,0
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	1,8	1,8	2,0	2,0
Difference	1,2	1,2	1,0	1,0

#### Finansieringsomkostninger

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-588	-678	-719	-726	-2.710
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	-498	-471	-481	-613	-2.063
Difference	90	207	238	113	647

Den realiserede og den forventede reduktion i de reale finansieringsomkostninger indebærer, at der på nuværende tidspunkt kan forventes en besparelse i de samlede finansieringsomkostninger i strategiperioden 2011-2014 på 647 mio. kr. målt i forhold til forventningerne i forretningsstrategien.

#### 6.4 Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer

I forretningsstrategien blev den forventede udvikling i resultatet af den primære drift i strategiperioden beskrevet. Som det fremgår af tabel 5 nedenfor, forventedes det, at det i 2014 var muligt at løfte indtjeningen af den primære drift til 189 mio. kr.

**Tabel 5. Resultat af primær drift**

**Resultat af primær drift, ekskl. værdireguleringer**

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	11	109	184	189	493
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	105	97	128	143	473
Difference	94	-12	-56	-46	-20

På baggrund af de senest udarbejdede skøn baseret på dels årsregnskabet for 2012 og dels budgettet for 2013 vurderes det nu, at det er muligt at nå et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer i størrelsesordenen 143 mio. kr. Differencen i forhold til forventningerne i forretningsstrategien på -46 mio. kr. kan primært henføres til, at det i forretningsstrategien var forudsat, at der kunne oppebæres lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1, etape 1 på næsten 60 mio. kr. årligt. Efter overdragelse af FN-Byen, jf. ovenfor, kan lejeindtægten naturligvis ikke lænere oppebæres. Ses der bort herfra, forventes det stadig, at det er muligt at kunne leve op til forventningerne i forretningsstrategien til udviklingen i den primære drift.

## Bilag 1

## Resultat pr. 1. kvartal 2013

Mio. kr.	Resultat 2012	Resultat 2013	Budget 2013	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	48	64	61	3,3
Leje, CMP	9	8	9	-1,7
Parkeringsindtægter	7	9	9	-0,3
Jordmodtagelse	2	20	23	-2,5
Øvrige indtægter	5	3	3	-0,6
<b>Indtægter i alt</b>	<b>71</b>	<b>103</b>	<b>105</b>	<b>-1,8</b>
Personaleomkostninger	-16	-16	-17	1,0
Driftsomkostninger	-12	-13	-14	1,8
Administrationsomkostninger	-5	-4	-7	2,8
Ejendomsskatter	-17	-15	-18	2,5
Af- og nedskrivninger	-6	-22	-23	0,7
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-56</b>	<b>-70</b>	<b>-79</b>	<b>8,8</b>
<b>Resultat af primær drift 1)</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>7,0</b>
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	-7	1	2	-0,4
Finansielle poster netto	-106	-77	-121	44,4
<b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>	<b>-98</b>	<b>-42</b>	<b>-93</b>	<b>51,0</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-	-	0,0
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-97</b>	<b>-42</b>	<b>-93</b>	<b>51,0</b>
Markedsværdiregulering af gæld	112	83	-	83,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>-93</b>	<b>134,4</b>



## Bilag 2

## Resultatudvikling 2009-2012

Mio. kr.	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Budget	Forventet
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013
Lejeindtægter	176	175	182	184	181	228	228
Leje, CMP	27	26	25	30	33	44	42
Parkeringsindtægter	14	19	21	30	37	38	38
Jordmodtagelse		-	-	-	50	90	90
Øvrige indtægter	29	23	30	49	22	17	16
<b>Indtægter i alt</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>258</b>	<b>293</b>	<b>323</b>	<b>416</b>	<b>414</b>
Personaleomkostninger	-62	-66	-66	-66	-65	-72	-72
Driftsomkostninger	-53	-58	-62	-52	-56	-57	-58
Administrationsomkostninger	-35	-30	-30	-29	-24	-29	-28
Ejendomsskatter	-34	-32	-36	-14	-27	-36	-35
Af- og nedskrivninger	-27	-27	-26	-26	-53	-96	-95
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-211</b>	<b>-213</b>	<b>-219</b>	<b>-187</b>	<b>-226</b>	<b>-289</b>	<b>-287</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>39</b>	<b>105</b>	<b>97</b>	<b>128</b>	<b>127</b>
Kapitalandele joint ventures mv.	77	41	24	21	13	32	32
Finansielle poster netto	-564	-505	-499	-498	-471	-481	-481
<b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>	<b>-453</b>	<b>-434</b>	<b>-436</b>	<b>-372</b>	<b>-360</b>	<b>-321</b>	<b>-322</b>
Værdireguleringer investeringsjendomme	83	-75	503	-632	-280	400	400
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-370</b>	<b>-509</b>	<b>67</b>	<b>-1.004</b>	<b>-640</b>	<b>79</b>	<b>78</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-920	-235	-93	-1.021	-282	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1.290</b>	<b>-744</b>	<b>-26</b>	<b>-2.026</b>	<b>-922</b>	<b>79</b>	<b>78</b>



Bilag 3

**Investeringer 2013**

(mio.kr.)	Budget 2013	Budget fra før 2013	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.03.2013	Afvigelse	Afholdt i 2013	Afholdt i alt	Forventes overført til 2014
Arealudvikling	4	1.173	1.176	1.095	82	64	689	150
Byggemodning Århusgade	-	400	400	400	-	27	69	135
Arealudvikling i øvrigt	40	46	86	81	5	4	30	-
Parkering	6	249	255	196	59	15	152	-
Lejemålsindretninger	3	1.537	1.540	1.592	(52)	51	1.504	-
Renoveringer m.m.	14	27	41	40	0	3	21	-
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>67</b>	<b>3.432</b>	<b>3.498</b>	<b>3.405</b>	<b>94</b>	<b>164</b>	<b>2.466</b>	<b>285</b>

Bilag 4

**Investeringer 2008-2013**

Mio. kr.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013, forventet
Byggemodning, inkl. Nordhavnsudvidelsen	120	39	55	227	498	401
Byggemodning Århusgade					41	222
Arealudvikling i øvrigt	17	46	17	8	17	60
Parkering	100	6	44	64	69	118
Lejemålsindretninger	10	53	286	649	555	87
Renoveringer m.m.	70	32	15	20	36	22
<b>I alt</b>	<b>317</b>	<b>176</b>	<b>417</b>	<b>968</b>	<b>1.215</b>	<b>911</b>