

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 2020

24. marts 2021
D-20210322-043735

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 24. marts 2021 blev årsrapporten for By & Havn for 2020 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2020. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 26. april 2021.

Nedenfor følger en gennemgang af resultatet af det interne regnskab for 2020 sammenholdt med budget for så vidt angår både drift og investeringer. Opfølgningen følger den sædvanlige struktur fra kvartalsrapporteringen. Endvidere gives en status for gældsudvikling og egenkapital.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld blev på 648 mio. kr., hvilket er 232 mio. kr. over budget, men 66 mio. kr. under 2019-resultatet. Nedgangen i forhold til 2019-resultatet kan henføres til en nedgang i værdiregulering af investeringsejendomme på 68 mio. kr. Resultatet før værdiregulering (EBVAT) ligger 2 mio. kr. højere end i 2019 (114 mio. kr. mod 112 mio. kr.).

Set i forhold til rapporteringen pr. 3. kvartal 2020 er der ingen nye markante udviklingstendenser i årets resultat.

I forhold til de overordnede økonomiske mål i forretningsstrategien frem til 2023 er 2020-resultatet et godt skridt på vejen både for så vidt angår mål vedrørende egenkapital og gæld. Målet om fuld rentedækning er fuldt ud opnået i 2020, men vil, som tidligere rapporteret, komme under pres i resten af strategiperioden.

2. Driftsresultat

2.1 Den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme

Resultatet af den primære drift i 2020 fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. Resultatet er opgjort til 68 mio. kr., hvilket er ca. 148 mio. kr. under såvel budget som resultatet i 2019. Afvigelsen kan i overvejende grad henføres til den ekstraordinære regnskabsmæssige korrektion af lejeindtægterne fra CMP på 139 mio. kr. som følge af overgangen til en ny lejeaftale uden en trappevis stigning. Der er foretaget en modsvarende korrektion hos CMP, således at CMP's resultat er forbedret, hvilket kommer positivt til udtryk i By & Havns regnskab længere nede i resultatopgørelsen. Den regnskabsmæssige korrektion har ikke haft likviditetsmæssig betydning for hverken By & Havn eller CMP.

De væsentligste forskydninger i øvrigt mellem budget og regnskab for 2020 er som følger:

- Lejeindtægterne ligger godt 2 mio. kr. under budget, hvilket kan henføres til en kompensation på 7 mio. kr., der er givet til en lejer med et længere opsigelsesvarsel i forbindelse med opsigelse forud for udvikling af Svane-mølleholm. Ekskl. denne kompensation ligger lejeindtægterne over budget som følge af forlængelse af ellers opsagte lejemål på Skudehavnsvej i Nordhavn samt ej budgetterede lejeindtægter bl.a. på Prøvestensbroen.
- Lejen fra CMP har til og med 3. kvartal af 2020 udgjort 67 mio. kr. mod et budget på næsten 108 mio. kr. Den negative afvigelse kan henføres til CMP's manglende indtægter fra krydstogt, der har medført, at CMP's

resultatafhængige leje i 2020 bliver 0 mod forventet ca. 40 mio. kr. Hertil kommer så den ovenfor nævnte regnskabsmæssige korrektion af den tidligere lejekontrakt på næsten 140 mio. kr.

- I 2020 udgjorde parkeringsindtægterne 92 mio. kr., hvilket er ca. 5 mio. kr. under budget og ca. 2 mio. kr. under niveauet i 2019. Corona-effekterne har her slået igennem på især kontantkunder og erhvervskunder, der har opsagt deres abonnemeter.
- I 2020 lå omsætningen fra jordmodtagelse på 111 mio. kr. Omsætningen ligger 20 mio. kr. over budget, men er dog 23 mio. kr. under niveauet i 2019. Omsætningen fra forurenede jord stoppede med udgangen af november 2020. Der modtages stadig forurenede jord med henblik på mellemoplagering inden endelig deponering på Lynetteholm. Vilklårene for mellemdeponeringen er ved at blive forhandlet på plads med KMC (Københavns Kommune).
- I 2020 har de styrbare udgifter til drift, administration og personale udgjort 169 mio. kr., hvilket er 12 mio. kr. under Budget 2020. Den positive afvigelse i forhold til budget skyldes dels, at visse aktiviteter og projekter er blevet udskudt, bl.a. som følge af corona-situationen, dels at nogle af de budgettede nyansættelser endnu ikke har fået helårseffekt. I forhold til i 2019 er der tale om en stigning på 4 mio. kr., der dels dækker over den almindelige indeksering af løn og omkostninger, dels er en naturlig følge af stigningen i aktivitetsniveauet i selskabet.
- Det skal bemærkes, at det reserverede beløb til tab på debitorer (lejere) på 5 mio. kr., som blev indregnet i halvårsregnskabet som følge af corona-udbruddet, helt er fjernet, da alle lejere nu har betalt deres udskudte lejebetaling.
- I 2020 har udgifterne til ejendomsskatter udgjort godt 29 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. under budget. Baggrunden er primært, at der er modtaget ejendomsskatter retur vedrørende klagesager i Ørestad for perioden 2010-2014.
- Afskrivningerne ligger med 94 mio. kr. knap 2 mio. kr. under budget og ca. 28 mio. kr. under niveauet i 2019. Den positive afvigelse i forhold til budget og sidste års niveau kan henføres til jordmodtagelsen til trods for, at tilførslen af jord i 2020 ligger forholdsvis højt. Baggrunden er, at anlægget nu er fuldt afskrevet.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

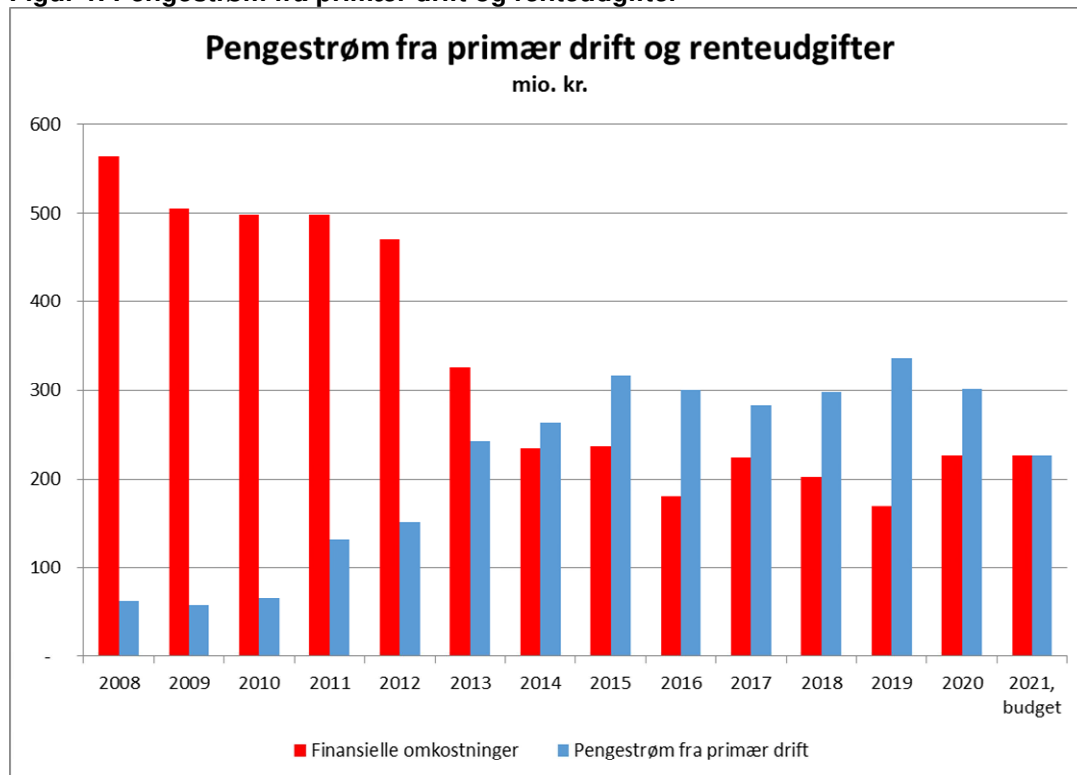
For 2020 er resultatandelene fra joint ventures og associerede selskaber samlet set opgjort til 236 mio. kr. Det opnåede resultat ligger 197 mio. kr. over budget og 163 mio. kr. højere end i 2019. De store positive afvigelser kan henføres til dels salget af PFA Nordhavn 1 P/S, der har givet en avance på 95 mio. kr., dels resultatandelen fra CMP (107 mio. kr.), der er positivt påvirket af regnskabsmæssige korrektioner som følge af overgang til nye lejeaftaler i såvel København som Malmø. Hertil kommer, at resultatandelen fra Harbour P/S i 2020 har udgjort 32 mio. kr., hvilket er omkring 26 mio. kr. bedre end forventet. Stigningen i resultatet i Harbour P/S skyldes en positiv værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme. For de øvrige projektselskaber ligger resultatandelen som forventet på begrænsede niveauer.

I 2020 udgjorde de finansielle udgifter 190 mio. kr., netto. Resultatet ligger 43 mio. kr. under budget, men dog 25 mio. kr. over niveauet i 2019. Det skal dog bemærkes, at der i 2019 blev indregnet en positiv regulering på 23 mio. kr., der kan

henføres til den endelige indeksering af forpligtelsen vedrørende bidrag til afgrænsningskammeret til Nordhavnstunnelen. Ses der bort herfra, ligger renteudgifterne stort set på niveau med 2019.

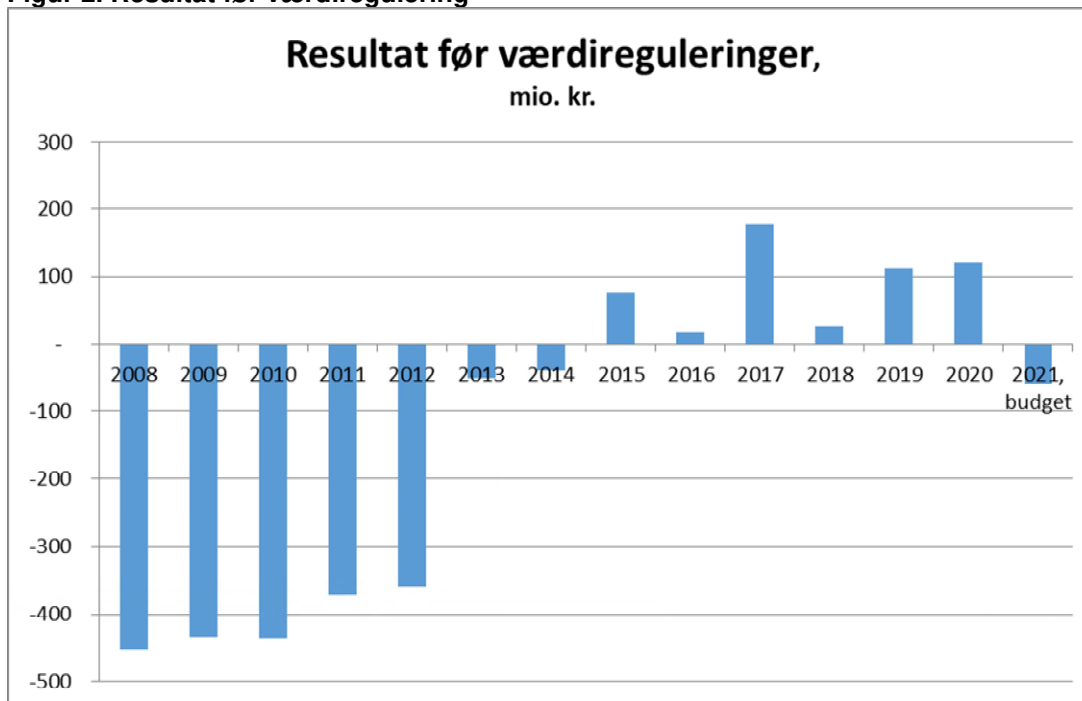
Som det fremgår af figur 1 nedenfor, er der også i 2020 opnået fuld rentedækning med pengestrømmen fra primær drift.

Figur 1. Pengestrøm fra primær drift og renteudgifter



I 2020 udgjorde det samlede resultat før værdiregulering af såvel investeringsejendomme som af gælden 114 mio. kr. Der er tale om en forbedring på 2 mio. kr. i forhold til i 2019 og et af de bedste resultater i selskabets historie kun overgået af resultatet i 2017.

Figur 2. Resultat før værdiregulering



2.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

I 2020 blev de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme på 534 mio. kr., hvilket er et tilfredsstillende niveau i det nuværende marked. Værdireguleringerne er foretaget på baggrund af de principper og forudsætninger, der blev fremlagt for bestyrelsen i december 2020.

Af de samlede værdireguleringer udgjorde de realiserede værdireguleringer (avancer) fra gennemførte salg 51 mio. kr., mens de urealiserede værdireguleringer udgjorde 482 mio. kr.

De urealiserede værdireguleringer kan opdeles i henholdsvis den del, der vedrører byggeretter på 433 mio. kr., og udlejningsejendomme på 49 mio. kr.

På baggrund af ovenstående er det samlede resultat inkl. værdireguleringer af investeringsejendomme opgjort til 648 mio. kr., hvilket er 226 mio. kr. over budget, men 60 mio. kr. under niveauet i 2019.

2.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Pga. det svagt faldende renteniveau i 2020 er dagsværdien af selskabets langfristede gæld steget. Der er derfor udgiftsført en urealiseret værdiregulering på 53 mio. kr.

Det samlede resultat er herefter opgjort til 595 mio. kr.

3. Investeringer

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist det samlede investeringsbudget for 2020. Budgettet for aktiviteter, der har været i gang i 2020, udgør i alt 2.269 mio. kr. Heraf har der i 2020 været afholdt 719 mio. kr. fordelt som følger:

- Arealudvikling 263 mio. kr.
- Udlejning 43 mio. kr.
- Parkering 392 mio. kr.
- Havnedrift 1 mio. kr.
- Renoveringer mv. 20 mio. kr.

For igangværende projekter var der ved årets udgang en forventning om, at det endelige slutforbrug ville lande 22 mio. kr. under budget. Forventningen er på niveau med tidligere rapporteringer.

En del af de projekter, der har været i gang i 2020, er blevet lukket med udgangen af 2020. I forbindelse med rapporteringen for 1. kvartal af 2021 vil der på bestyrelsesmødet den 3. maj 2021 blive givet en mere detaljeret gennemgang heraf.

Foruden ovennævnte projekter har der været afholdt 64 mio. kr. vedrørende Lynetteholm (som udlæg for Lynetteholm P/S), mens der er afholdt 51 mio. kr. vedrørende selskabets bidrag til Nordhavnstunnelen.

4. Status for salg

I tabel 1 nedenfor er der vist en status for salgssager pr. 31. december 2020. Tabellen omfatter ikke salgsaftaler, der blev afsluttet i tidligere år, men alene salgsaftaler, der er lukkede og dermed er indregnet i regnskabet som endelige salg i 2020, eller er på vej til at blive endelige salg. Salgsaftaler indregnes i regnskabet som endelige salg, når overdragelse af ejendomsretten har fundet sted (som hovedregel kategorierne 1.1, 1.2 og 1.3). I nogle tilfælde må en indregning af aftaler, der er endelige, undlades, hvis overdragelsen først er aftalt til et senere tidspunkt (kategori 1.4).

Den samlede portefølje af aftaler er 55 aftaler, hvoraf 18 er blevet afsluttet i 2020 til en samlet salgssum på 1.178 mio. kr. Inkluderet i dette beløb er dog reguleringer af tidligere års salg på 35 mio. kr. Dermed er det fjerde år i træk, at salget af byggetter udgør mere end 1.000 mio. kr.

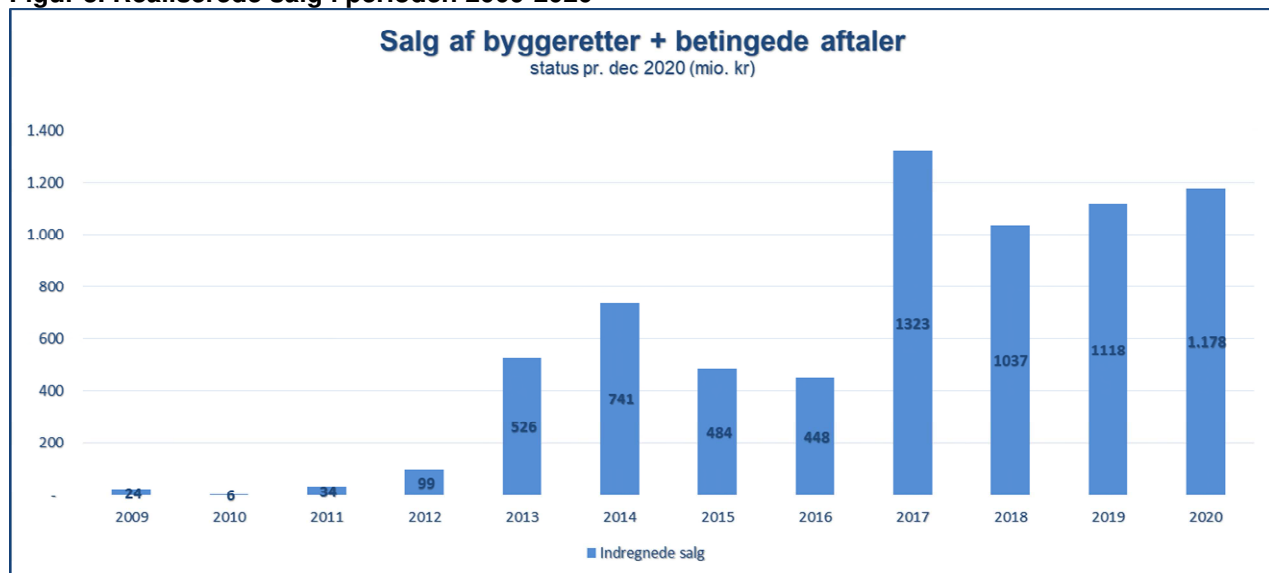
Foruden disse aftaler er der tre endelige aftaler for i alt 165 mio. kr., der først indregnes på et senere tidspunkt.

Af tabel 1 nedenfor fremgår det endvidere, at der er betingede aftaler for 1.964 mio. kr. (heraf 928 mio. kr. vedrørende Vejlands Kvarter og Stejlepladsen) og øvrige aktive salgssager for i alt 698 mio. kr., der har mulighed for at blive effektueret de kommende år.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status december 2020

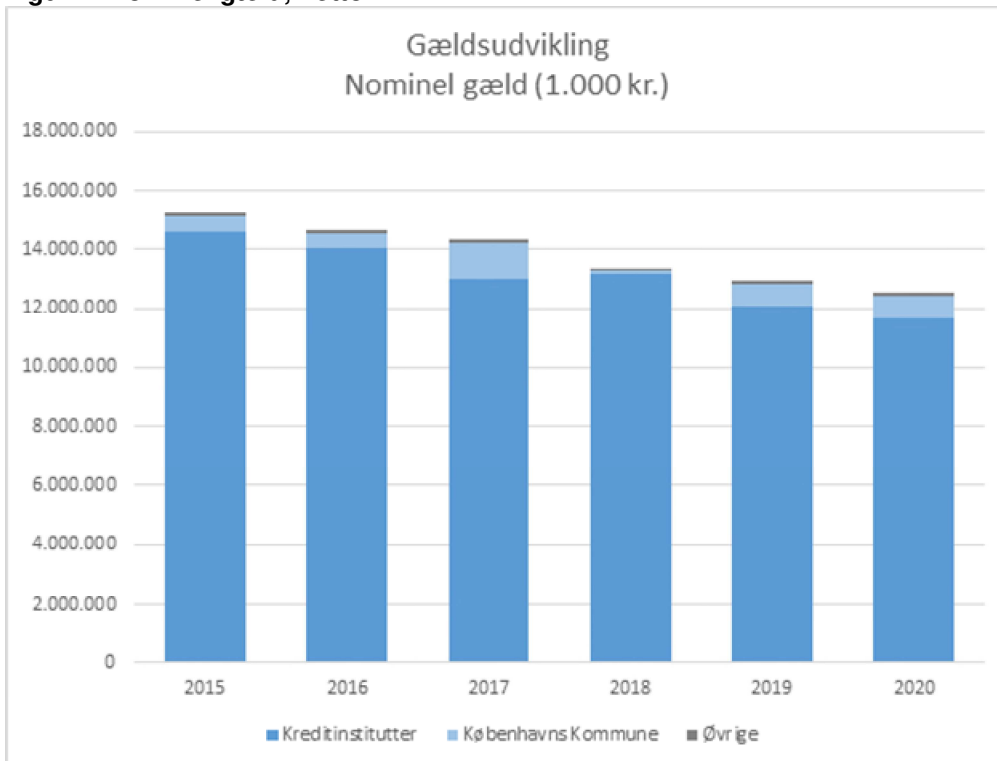
Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.		Antal kontrakter
1. Endelig aftale			
- 1.1 Salgssum indbetalt	899		16
- 1.2 Salgssum deponeret	37		1
- 1.3 Salgssum garanteret eller indestået	242	1.178	1
- 1.4 Overtagelse senere	165	165	3
2. Betingede aftaler			
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	88		3
- 2.2 Betinget af miljøforhold	-		-
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-		-
- 2.4 Betinget af andre forhold	1.877	1.964	15
3. Øvrige salgssager			
- 3.1 Option/forkøbsret givet	234		2
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	86		3
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	378	698	11
Total		4.005	55

Udviklingen i de endelige salg siden selskabets stiftelse er yderligere illustreret i figur 3 nedenfor.

Figur 3. Realiserede salg i perioden 2009-2020

5. Likviditet og gæld

Figur 4 nedenfor illustrerer udviklingen i den nominelle gæld frem til udgangen af 2020. Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.406 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. i 2019. Den nominelle gæld er således nedbragt med 432 mio. kr. i løbet af 2020. Gældsnedbringelsen skal endda ses i lyset af, at der i 2020 blev indbetalt 383 mio. kr. af de 483 mio. kr., som ejerne har besluttet, at By & Havn skal bidrage yderligere med til Sydhavnsmetroen.

Figur 4. Nominel gæld, netto

Der er i løbet af 2020 blevet optaget lån for i alt 1.429 mio. kr. ud af en låneramme godkendt af bestyrelsen på 1.600 mio. kr. Størstedelen af låneprovenuet er anvendt til refinansiering i løbet af året.

Finansstrategien fastlægger dels hvilke valutaer, der kan optages lån i, dels fordelingen af den samlede portefølje på rentetype. Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, overholder gældsporteføljen pr. 31. december 2020 finansstrategien for disse parametre.

Tabel 2. Fordeling af gæld på valuta opgjort til dagsværdi pr. 30. december 2020

	Gæld i pct.	Ramme
DKK	88	0-100 pct.
EUR	12	0-100 pct.
Øvrige	0	0 pct.
I alt	100	

Fordelingen på rentetyper er vist i tabel 3 nedenfor. I løbet af 2020 er den variable andel reduceret fra 24 pct. af den samlede portefølje til 15 pct., hvilket er en konsekvens af den gunstige likviditetsudvikling i perioden og den gennemførte refinansiering. Som følge af den faldende gæld er den indeksforrentede del af gælden stigende og ligger nu på 37 pct., hvilket dog stadig er inden for den godkendte ramme.

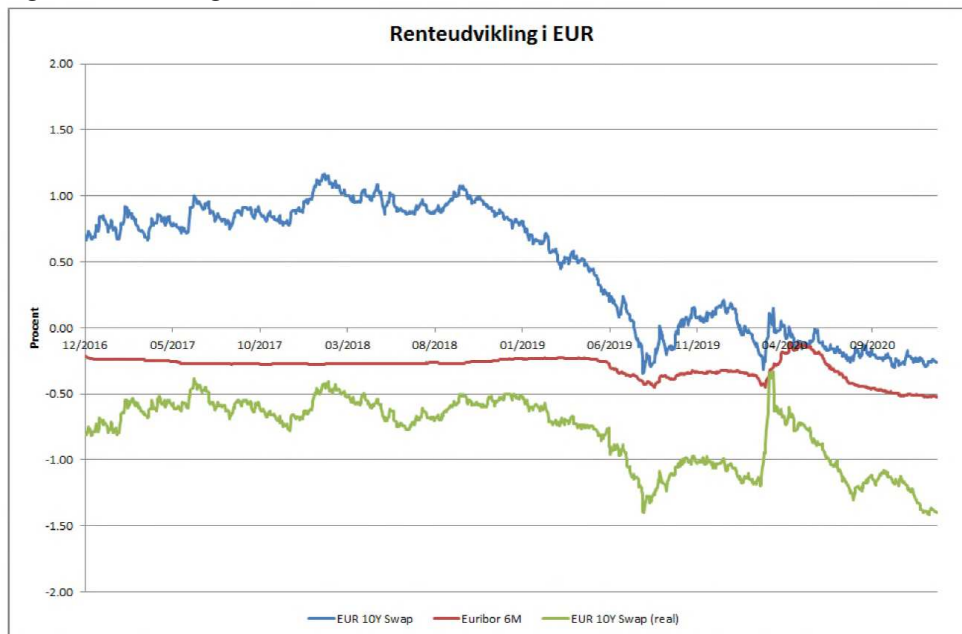
Tabel 3. Rentefordeling pr. 30. december 2020

	Pct.	Ramme	Pejlemærke
Variabel rente	15	0 pct. – 40 pct.	15 pct.
Fast rente	48	30 pct. – 60 pct.	55 pct.
Indeks	37	20 pct. – 40 pct.	30 pct.
I alt	100		

Som beskrevet ovenfor, har den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld til kreditinstitutter udgjort 1,52 pct., hvilket skal ses i forhold til et budgetteret niveau på 1,80 pct. og en målsætning om at holde renteudgifterne under 2,5 pct.

Renteudviklingen siden årsskiftet 2019/20 kan ses af figur 5 nedenfor. Efter en stigning i renterne ved starten af corona-udbruddet faldt renterne frem til udgangen af 2020.

Figur 5. Udviklingen i markedsrenter i EUR siden 2016



Note: 10-årig DK realrente (swap) med CPI indeksering er i niveauet -120bp.

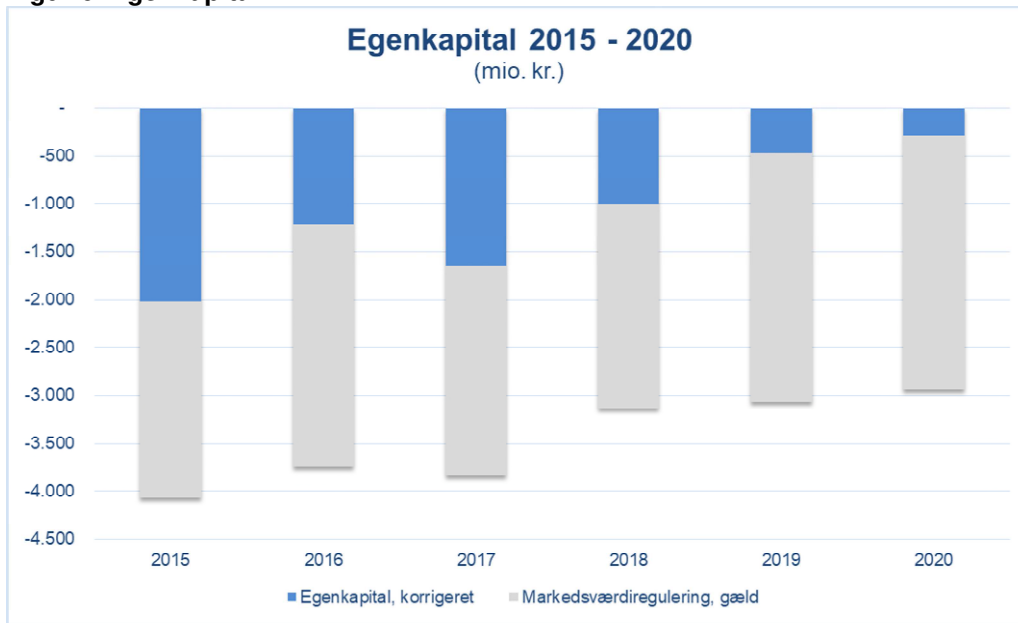
Markedsværdien af selskabets gæld er ved udgangen af 2020 steget som følge af det svagt faldende renteniveau, hvilket har ført til negative værdireguleringer på 53 mio. kr. De akkumulerede dagsværdireguleringer udgør herefter 2.652 mio. kr., der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse.

6. Egenkapital

På baggrund af periodens resultat er egenkapitalen pr. 31. december 2020 opgjort til -2.948 mio. kr. Heri er indregnet det bidrag på 483 mio. kr., som ejerne besluttede skulle udbetales til Metroselskabet til dækning af en budgetreserve. By & Havn har nu indregnet bidrag til Sydhavnsmetroen på 2.421 mio. kr.

Udviklingen i egenkapitalen i 2020 giver stadig grundlag for, at det er muligt at nå målet om at forbedre egenkapitalen med minimum 3.000 mio. kr. i strategiperioden. Målet er opgjort ekskl. bidrag til Sydhavnsmetroen.

Figur 6. Egenkapital



Bilagstabel 1

Resultat 2020

Resultat 2020	År til dato			
	Resultat	Budget	Resultat	Afvigelse
I 1000kr.	2019	2020	2020	Resultat - Budget
Lejeindtægter	218.144	217.577	215.257	-2.320
Leje, CMP	73.820	107.739	66.913	-40.826
Lineær indregning, CMP	3.010	-412	-139.713	-139.301
Parkeringsindtægter	94.054	97.000	92.450	-4.550
Jordmodtagelse	133.912	91.430	111.327	19.897
Øvrige indtægter	16.683	13.717	13.715	-2
Indtægter i alt	539.623	527.051	359.949	-167.101
Driftsomkostninger	-52.153	-54.499	-53.492	1.006
Administrationsomkostninger	-28.562	-33.532	-30.069	3.463
Personaleomkostninger	-83.716	-93.029	-85.120	7.909
Ejendomsskatter	-38.120	-34.799	-29.451	5.348
Af- og nedskrivninger	-121.746	-95.415	-93.881	1.534
Omkostninger i alt	-324.297	-311.274	-292.013	19.261
Resultat af primær drift	215.326	215.777	67.936	-147.841
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	72.024	39.143	235.785	196.642
Finansielle poster netto	-175.016	-233.200	-189.954	43.246
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	112.334	21.720	113.767	92.047
Værdiregulering af investeringsejendomme	602.094	400.000	534.082	134.082
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	714.428	421.720	647.849	226.129
Markedsværdiregulering af gæld	-484.694		-52.992	-52.992
Periodens resultat	229.734	421.720	594.857	173.137

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31. december 2020

(mio.kr.)	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling						
Byggemodning Ørestad Syd	52	16	36	294	304	(10)
Byggemodning Ørestad Nord	9	0	9	31	31	-
Vejlands Kvarter	0	(1)	1	2	2	-
Støjlepladsen	(2)	(3)	1	5	5	-
Byggemodning Teglgolmen	41	1	40	165	126	39
Brobidrag Teglgolmen og Enghave Brygge	-	-	-	24	24	-
Byggemodning Enghave Brygge *5)	22	0	22	24	24	-
Byggemodning Christiansholm	(1)	-	(1)	5	5	-
Byggemodning Marmormolen	10	0	10	51	61	(10)
Byggemodning Redmolen	50	(2)	51	187	157	30
Byggemodning Århusgadekvarteret	90	8	82	400	334	66
Træbrygger Århusgadekvarteret	8	-	8	29	29	-
Aktiviteter på vand Århusgadekvarteret	(0)	(1)	1	7	6	1
Byggemodning Sundmolen Vest *0)	80	24	56	219	240	(22)
Byggemodning Sundmolen Øst	115	-	115	115	115	-
Byggemodning Trælstholmen *0)	438	218	220	546	588	(42)
Byggemodning Svanemølleholm	272	1	271	276	276	-
Ydre Nordhavn, inkl. Levantkaj	7	0	7	28	28	-
Udvidelse af Nordhavn	(12)	0	(12)	1.130	1.144	(14)
Køb af bygning Svanemølleværket	3	-	3	55	55	-
Arealudvikling i alt	1.183	263	919	3.592	3.555	36
Udlejning						
Lejemålsindretning Pakhus 54	20	21	(1)	32	33	(1)
Udlejningsstrategi	6	2	4	6	6	-
Øvrige lejemålsforbedringer	11	12	(1)	92	96	(4)
Renovering udlejningsbygninger	16	8	7	19	19	1
Udlejning i alt	52	43	9	149	155	(4)
Parkering						
Parkeringshus Asger Jørn	105	1	104	105	105	-
Parkeringshus v. Royal Arena	64	23	40	65	80	(15)
Parkeringshus Hannemanns Alle'	85	72	13	90	85	5
Parkeringsanlæg, C.F. Møllers Allé *4)	50	50	-	50	50	-
Parkeringsanlæg, Kronløbsøen *0)	346	243	103	516	516	-
Parkeringshus Glückstadt (2.05), Nordh. Plads	60	2	58	60	60	-
Parkeringshus Orient Plads (3.02)	57	1	56	57	57	-
Forundersøgelse på kommende parkeringshuse	3	(2)	5	5	5	-
Renovering P-huse	1	0	1	1	1	-
Parkering diverse udstyr *3)	1	1	(1)	6	6	-
Parkering i alt	771	392	379	955	965	(10)
Havneanlæg						
Etablering af trafikregulering af vandarealer	2	-	2	3	3	-
CMP, Prøvestenen	18	-	18	62	62	-
Containerterminal	17	-	17	30	30	-
Langeliniekaej	15	0	15	15	15	-
Landstrømsanlæg *1)	150	-	150	150	150	-
Renovering af bolværker	4	1	4	7	7	-
Havnestrategi	5	0	5	5	5	-
Havneanlæg i alt	212	1	211	271	271	-
Fælles						
Renovering egne bygninger	27	14	13	27	27	-
El-drift Portus *2)	12	0	12	12	12	-
Øvrige investeringer	13	6	7	18	18	-
Fælles i alt	52	20	32	56	56	-
By & Havns investeringsbudget	2.269	719	1.550	5.024	5.002	22

*0) Indeksreguleret bevilling

*1) Best.indstill. Bilag -20-010

*2) Best.indstill. Bilag -20-023

*3) Best.indstill. Bilag -20-030

*4) Best.indstill. Bilag -16-063.1

*5) Best.indstill. Bilag -20-050.1

(mio.kr.)	Overført budget	Budget 2020	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling								
Nordhavnstunnel	1.419	-	1.419	51	1.369	2.100	2.100	-
Lynetteholm	18	45	63	64	(1)	95	95	-
Ørestad Station	136		136		136	136	136	-
By & Havns særlige investeringsbudget	1.574	45	1.619	116	1.504	2.331	2.331	-