

Ejerrapportering vedrørende By & Havns regnskab for 202130. marts 2022
D-20220329-082429**1. Indledning**

På bestyrelsesmødet den 30. marts 2022 blev årsrapporten for By & Havn for 2021 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. december 2021. Årsrapporten fremlægges til ejernes godkendelse på interessentskabsmødet den 19. april 2022.

2. Opfølgning på Budget 2021

Det samlede resultat for 2021 blev på 1.498 mio. kr., mens resultatet før markedsværdiregulering af gæld blev på 1.210 mio. kr., hvilket er det bedste resultat i selskabets levetid. Resultatet er ligeledes væsentligt bedre end budget. Det gode resultat har primært baggrund i, at værdien af byggeretterne i henholdsvis Fælledby og Stejlepladsen nu er indregnet i selskabets regnskab.

Set i forhold til rapporteringen pr. 3. kvartal 2021 ligger resultatet lidt lavere end forventet, hvilket skyldes en uventet større regulering af selskabets ejendoms-skatte.

I forhold til de overordnede økonomiske mål i forretningsstrategien frem til og med 2023 er der med 2021-resultatet taget endnu et godt skridt på vejen for så vidt angår mål vedrørende både egenkapital og gæld. Målet om fuld rentedækning er som tidligere rapporteret derimod under pres både som følge af stigende rente-udgifter og som følge af corona-udbruddets negative påvirkning på omsætningen fra Parkering og CMP.

Nedenfor følger en gennemgang af resultatet for 2021 sammenholdt med budget for så vidt angår både drift og investeringer. Opfølgningen følger den sædvanlige struktur fra kvartalsrapporteringen. Endvidere gives en status for salg af investeringsejendomme, gældsudvikling og egenkapital.

3. Driftsresultat**3.1 Den primære drift**

Resultatet af den primære drift for perioden sammenholdt med budget og resultatet i 2020 fremgår af vedhæftede bilagstabel 1. Overordnet set har resultatudviklingen i 4. kvartal af 2021 fulgt i sporet af resultatet i de tre første kvartaler, når bortses fra en uforudset ekstraordinær udgift til ejendomsskatte, der ramte selskabet ved årsskiftet.

Resultatet af den primære drift er opgjort til knap 154 mio. kr. mod et budget på 165 mio. kr. Resultatet i samme periode i 2020 var på 68 mio. kr. (men dog 208 mio. kr., hvis der ses bort fra den ekstraordinære regnskabsmæssige korrektion vedrørende lejeindtægter fra CMP, der blev foretaget i 2020).

De væsentligste punkter at bemærke om resultatudviklingen i 2021 i forhold til budget og resultatet i 2020 er følgende:

- Parkeringsindtægterne blev også i 2021 hårdt ramt af corona-nedlukningerne. Den samlede omsætning blev på knap 91 mio. kr. mod 92 mio. kr. i 2020 og et budget på 102 mio. kr. I løbet af efteråret var der tegn på, at

omsætningen havde rettet sig lidt og var kommet op på budgetniveau. Denne udvikling blev dog brudt i december måned, hvor coronaen igen begyndte at påvirke erhvervsparkeringen.

- I 2021 udgjorde indtægterne fra jordmodtagelse 57 mio. kr., hvilket er næsten 13 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse kan primært henføres til store mængder ren jord. I forhold til 2020-regnskabet er der tale om et fald på 54 mio. kr. Nedgangen er som forventet, da depotet for forurenede jord er opfyldt. Der modtages stadig forurenede jord i Nordhavn, idet der er indgået aftale med Københavns Kommune om anvendelse af området til midlertidig deponering af forurenede jord frem til det tidspunkt, hvor Lynetteholm kan modtage jorden. Ved udgangen af 2021 var der mellemdeponeret godt 1,8 mio. tons.
- I 2021 udgjorde øvrige indtægter 23 mio. kr., hvilket er knap 9 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse kan bl.a. henføres til indtægter fra Lynetteholm P/S for udført bygherreadministration.
- De styrbare udgifter til drift og administration udgjorde tilsammen knap 84 mio. kr. i 2021, hvilket er godt 4 mio. kr. under budget. Der er tale om et uændret udgiftsniveau i forhold til i 2020.
- I 2021 endte personaleudgifterne på 92 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. under budget. Den positive afvigelse kan henføres til vakante stillinger i forbindelse med fratrædelser mv., bl.a. fordi rekrutteringsprocesserne generelt set tager længere tid end forudsat pga. et presset arbejdsmarked for en del fagområder. I budgettet for hele 2021 er indregnet de ekstra 3 mio. kr., der blev godkendt af bestyrelsen til at udvide bemanningen til de forestående opgaver med Lynetteholm og etablering af den nye containerterminal.
- I 2021 blev de samlede ejendomsskatter på 73 mio. kr., hvilket er 30 mio. kr. over budget og næsten 44 mio. kr. over niveauet i 2020. Baggrunden for den negative afvigelse er, at der ved årsskiftet kom en afgørelse omkring en række klagesager vedrørende ejendomsskatterne, som faldt negativt ud. Af en forventet tilbagebetaling på ca. 50 mio. kr. blev By & Havn således kun tilkendt ca. 15 mio. kr. Afgørelsen, der bl.a. har baggrund i nye vurderinger af bl.a. Sundmolen, skal nu vurderes nærmere sammen med selskabets rådgivere, herunder ikke mindst hvad det har af langsigtede konsekvenser for By & Havns udgifter til ejendomsskatter.

3.2 Resultatandele og finansielle poster

I 2021 udgjorde de samlede resultatandele fra By & Havns ejerandele i diverse selskaber 381 mio. kr. Det relativt høje resultatniveau skyldes primært, at værdien af byggeretterne på Stejlepladsen nu er regnskabsmæssigt aktiveret. By & Havns samlede resultatandel for selskaberne vedrørende Stejlepladsen udgjorde 304 mio. kr. I løbet af året har PFA endvidere købt sig ind i selskaberne, således at By & Havns ejerandel nu som planlagt udgør 50 pct. I de kommende år vil selskabets resultatudvikling afspejle udviklingen af området.

Kronløbsøen Projekt P/S har i 2021 givet By & Havn en resultatandel på 57 mio. kr. Baggrunden for resultatet er, at første del af projektet med lejlighedssalg på Fortkaj nu er afsluttet bedre end forventet.

Fra Harbour P/S, hvor By & Havn har en ejerandel på 8,5 pct., er der indregnet en resultatandel på knap 22 mio. kr. Resultatandelen er højere end ventet, da Harbour

P/S har foretaget en positiv værdiregulering af værdien af selskabets primære ejendom, FN-Byen Campus 1 på Marmormolen.

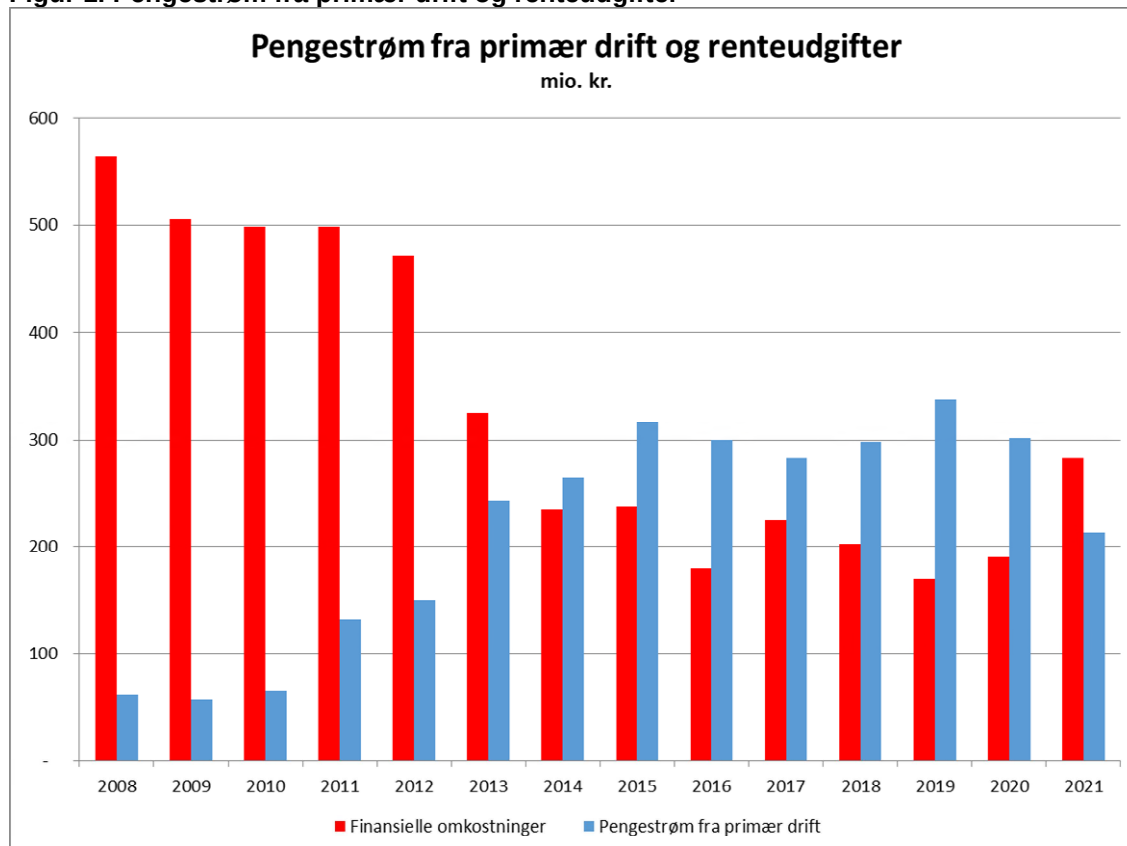
Det skal endelig bemærkes, at CMP er indregnet med en resultatandel på 0,2 mio. kr. Det lykkedes således CMP at komme igennem 2021 med et positivt resultat, selv om coronaen ligesom i 2020 påvirkede krydstogtsæsonen negativt. Bedste resultat opnåede CMP i Visby, mens det samlede resultat i København gav et underskud på 9 mio. SEK før finansielle poster. Pga. det negative resultat i 2021 i København er der ikke opkrævet variabel leje fra CMP i 2021, der var budgetteret til 2 mio. kr.

For de øvrige projektselskaber ligger resultatandelen som forventet omkring 0.

I 2021 udgjorde de finansielle udgifter 283 mio. kr. Der var som ventet tale om en markant overskridelse af budgettet på 233 mio. kr. Baggrunden herfor var et stigende rente- og inflationsniveau, idet den gennemsnitlige gæld ikke var højere end ventet på budgettidspunktet.

Som det fremgår af figur 1 nedenfor, er der som ventet ikke opnået fuld rentedækning med pengestrømmen fra primær drift i 2021, hvilket er første gang siden 2013.

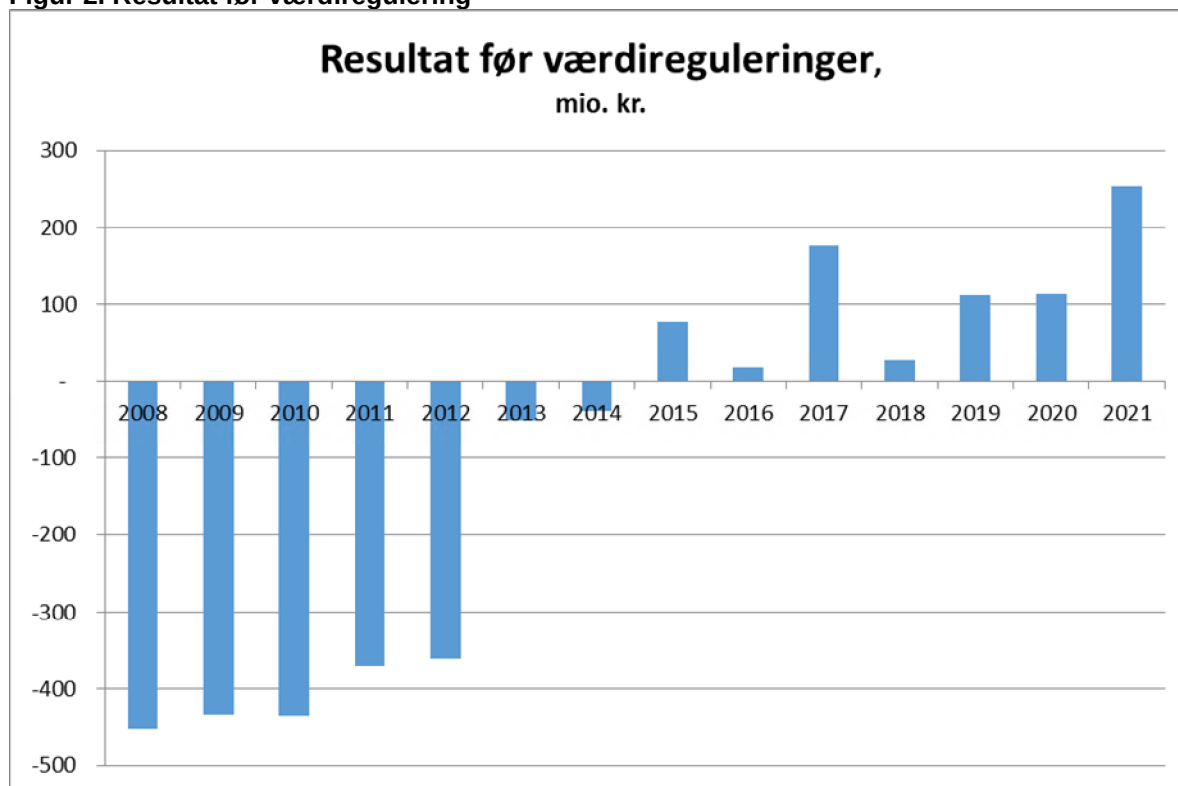
Figur 1. Pengestrøm fra primær drift og renteudgifter



Det samlede resultat inkl. finansielle poster men før værdiregulering af investeringsejendomme (EBVAT) er på ovenstående baggrund opgjort til 252 mio. kr. Der er tale om det bedste resultat i selskabets historie. Hovedforklaringen er naturligvis, at værdien af, at byggeretterne på Stejlepladsen er aktiveret i 2021, hvilket indgår i resultatandele fra By & Havns selskaber, jf. ovenfor.

Figur 2. Resultat før værdiregulering

Side 4 af 9



3.3 Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdien af selskabets investeringsejendomme, og dermed grundlaget for beregning af årets værdiregulering af investeringsejendomme, er beregnet på baggrund af de principper og forudsætninger, der blev fremlagt for bestyrelsen på mødet den 9. december 2021.

I 2021 blev de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme på 937 mio. kr. Heraf udgør de realiserede avancer 707 mio. kr., mens de urealiserede værdireguleringer udgør 250 mio. kr.

Indregnet i de realiserede avancer er værdien af byggeretterne fra Fælledby, der er blevet aktiveret i 2021-regnskabet med ca. 600 mio. kr.

De urealiserede værdireguleringer af de øvrige investeringsejendomme ligger under det "normale" niveau, hvilket primært skyldes en negativ regulering af værdien af parkeringsanlæggene, der er nedjusteret med 217 mio. kr. set i lyset af de sidste par års svigtende omsætning.

På baggrund af ovenstående er det samlede resultat inkl. værdireguleringer af investeringsejendomme opgjort til 1.210 mio. kr., hvilket er 880 mio. kr. over budget og 563 mio. kr. over niveauet i 2020. Også på denne resultatlinje er der tale om det bedste resultat i selskabets levetid.

3.4 Værdireguleringer af langfristet gæld

Pga. det stigende renteniveau i 2021 er dagsværdien af selskabets langfristede gæld faldet. Der er derfor indtægtsført en urealiseret værdiregulering på 288 mio. kr.

Det samlede resultat er herefter opgjort til 1.498 mio. kr.

Side 5 af 9

4. Investeringer

I vedhæftede bilagstabel 2 er vist status for det samlede investeringsbudget. Som beskrevet ved seneste gennemgang af investeringsbudgettet på bestyrelsesmødet i december 2021, er de større flerårige investeringsprojekter blevet indeksreguleret, hvilket fremgår af oversigten.

I forhold til den seneste rapportering er der kun sket mindre forskydninger i forhold til projekternes skønnede slutforbrug. Den samlede afvigelse mellem budget og skønnet slutforbrug er således stadig -2 mio. kr. Afvigelsen dækker som tidligere rapporteret over projekter, der ligger under budget, såvel som projekter, der ligger over. På næste bestyrelsesmøde vil der blive givet en mere detaljeret gennemgang af budgettets robusthed i forhold til risici i projekterne.

Det fremgår af vedhæftede bilagstabel 2, at årets samlede forbrug på investeringsprojekterne udgør 557 mio. kr., der fordeler sig som følger:

- Arealudvikling 268 mio. kr.
- Udlejning 60 mio. kr.
- Parkering 183 mio. kr.
- Havnedrift 10 mio. kr.
- Renoveringer mv. 34 mio. kr.

Foruden ovennævnte projekter har der været afholdt 89 mio. kr. vedrørende Lynetteholm (som udlæg for Lynetteholm P/S), mens der er afholdt 8 mio. kr. vedrørende selskabets bidrag til Nordhavnstunnelen.

5. Status for salg

I tabel 1 nedenfor er der vist en status for salgssager pr. 31. december 2021. 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 2021, 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 38 aftaler, hvoraf 20 er blevet afsluttet i 2021 til en samlet salgssum på 1.743 mio. kr. Inkluderet i dette beløb er reguleringer af tidligere års salg på 72 mio. kr. Der er tale om det højeste salgstal, der er indregnet i et enkelt regnskabsår i selskabets levetid. Det er samtidig det femte år i træk, at salget af byggeretter udgør mere end 1.000 mio. kr.

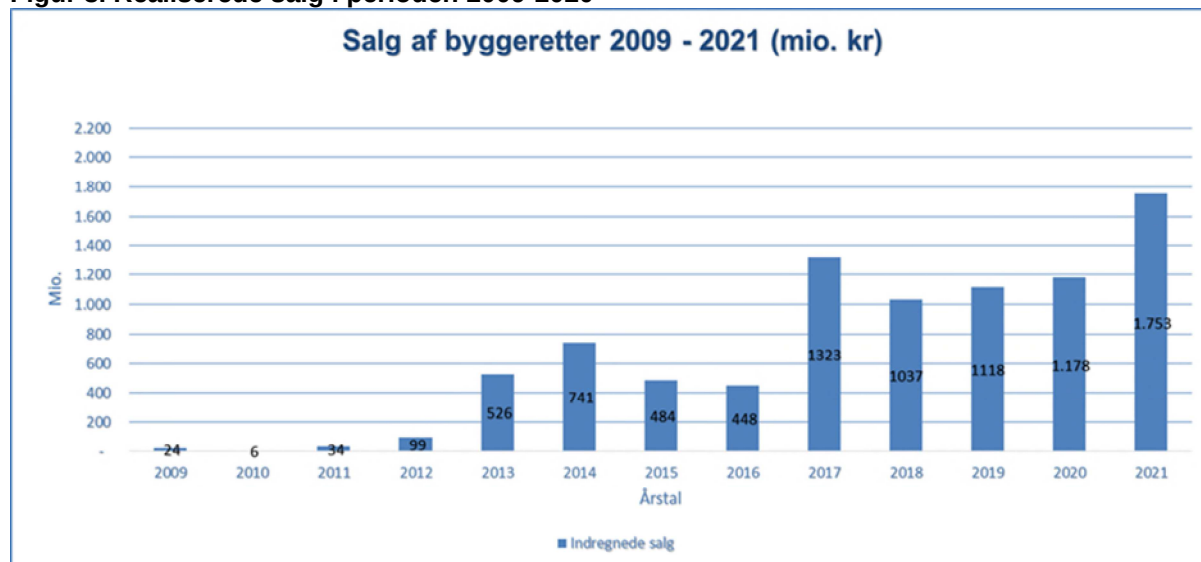
Foruden disse aftaler er der fem endelige aftaler for i alt 448 mio. kr., der først indregnes på et senere tidspunkt.

Af tabel 1 nedenfor fremgår det endvidere, at der er betingede aftaler for 454 mio. kr. og øvrige aktive salgssager for i alt 182 mio. kr., der har mulighed for at blive effektueret de kommende år.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status december 2021

Igangværende salgssager	Aftalt salgssum, mio. kr.		Antal kontrakter
1. Endelig aftale			
- 1.1 Salgssum indbetalt	1.058		12
- 1.2 Salgssum deponeret	-		-
- 1.3 Salgssum garanteret eller indestået	685	1.743	8
- 1.4 Overtagelse senere	448	448	5
2. Betingede aftaler			
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	-		-
- 2.2 Betinget af miljøforhold	200		1
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-		-
- 2.4 Betinget af andre forhold	254	454	5
3. Øvrige salgssager			
- 3.1 Option/forkøbsret givet	14		2
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	-		-
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	168	182	5
Total		2.827	38

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

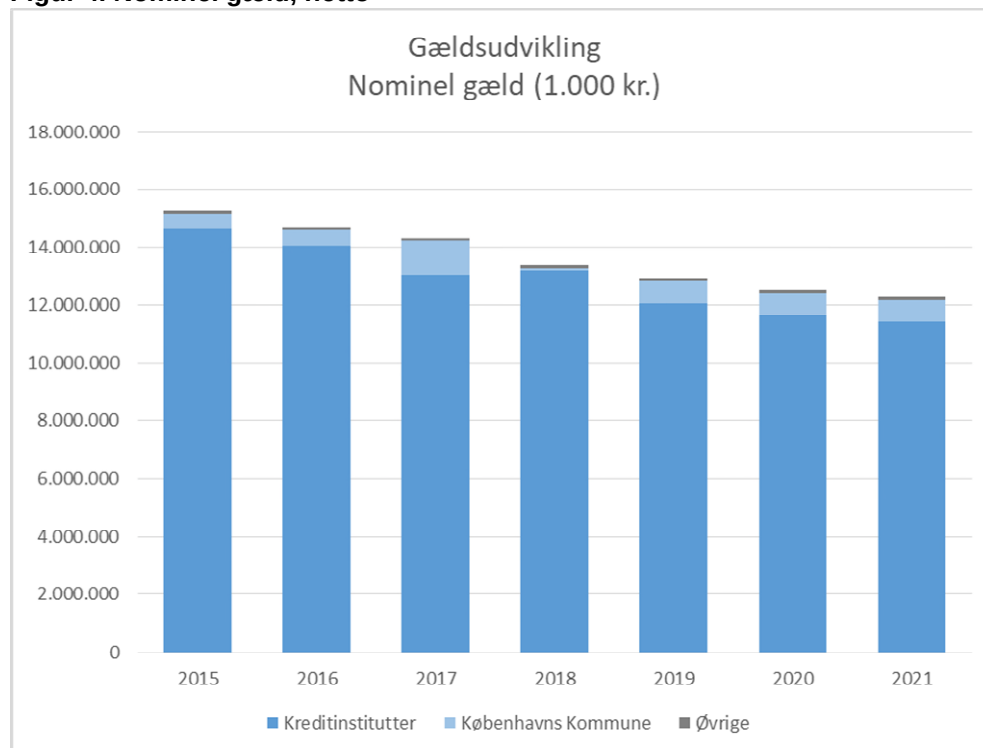
Figur 3. Realiserede salg i perioden 2009-2020

6. Likviditet og gæld

Figur 4 nedenfor illustrerer udviklingen i den nominelle nettogæld fra 2015 og frem til og med 2021. Ved udgangen af 2021 udgør gælden 12.284 mio. kr., hvilket er en nedgang i forhold til året før på 217 mio. kr. Det er dermed sjette år i træk, at gælden er blevet reduceret. Gældsnedbringelsen i 2021 skal endda ses i lyset af,

at 100 mio. kr. af det af ejerne besluttede bidrag til Sydhavnsmetroen blev udbetalt i januar 2021.

Figur 4. Nominel gæld, netto



Der er i løbet af 2021 blevet optaget lån for nominelt i alt 2.150 mio. kr., der i sagens natur i overvejende grad er anvendt til refinansiering.

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 2021 finansstrategien for disse parametre.

Tabel 2. Fordeling af gæld på valuta opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2021

	Gæld i pct.	Ramme
DKK	91	0-100 pct.
EUR	9	0-100 pct.
Øvrige	0	0 pct.
I alt	100	

Fordelingen på rentetyper er vist i tabel 3 nedenfor. Som det fremgår af tabellen, er den variable og den indekserede gældsandel over pejlemærket, mens den fast forrentede ligger under, men alle gældstyper ligger dog inden for de besluttede rammer.

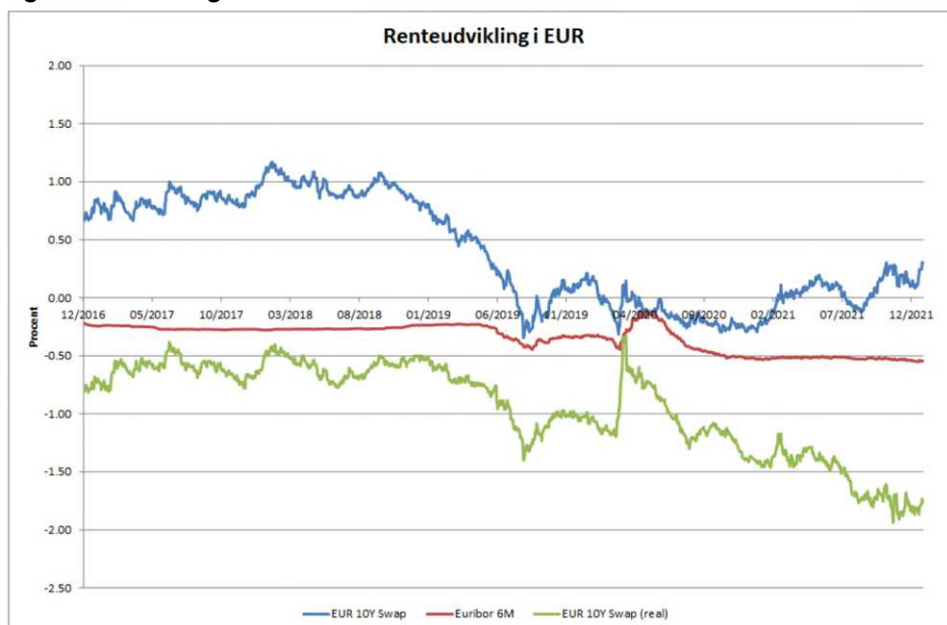
Tabel 3. Rentefordeling pr. 31. december 2021

	Pct.	Ramme	Pejlemærke
Variabel rente	22	0 pct. – 40 pct.	15 pct.
Fast rente	40	30 pct. – 60 pct.	55 pct.
Indeks	38	20 pct. – 40 pct.	30 pct.
I alt	100		

I 2021 udgjorde den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld til kreditinstitutter 2,27 pct., hvilket skal ses i forhold til et budgetteret niveau på 2,00 pct. og 1,52 pct. i 2020. Der er således tale om en relativt stor stigning, idet dog den samlede forrentning er holdt under målsætningen i forretningsstrategien om at holde renteudgifterne under 2,5 pct.

Renteudviklingen siden årsskiftet 2016/17 kan ses af figur 5 nedenfor. Efter en stigning i renterne ved starten af 2021 faldt de lidt tilbage i de sidste måneder af 2021.

Figur 5. Udviklingen i markedsrenter i EUR siden 2016

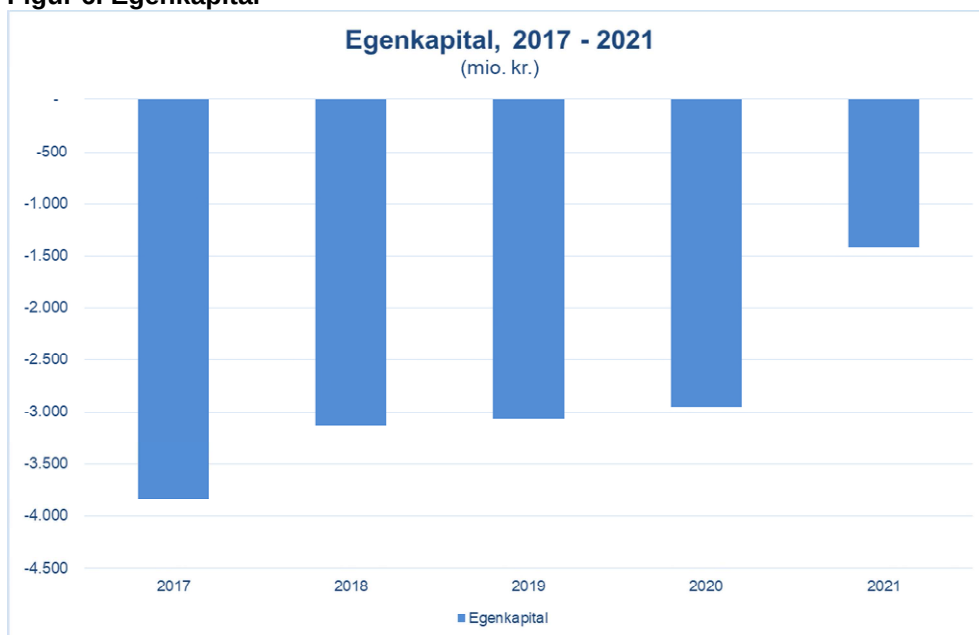


Markedsværdien af selskabets gæld er ved udgangen af 2021 faldet som følge af det svagt faldende renteniveau, hvilket har ført til positive værdireguleringer på 288 mio. kr. De akkumulerede dagsværdireguleringer udgør herefter 2.355 mio. kr., der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse eller ved en yderligere rentestigning.

7. Egenkapital

På baggrund af periodens resultat er egenkapitalen pr. 31. december 2021 opgjort til -1.454 mio. kr.

Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gælden, der ikke har likviditetsmæssig betydning, kan (den korrigerede) egenkapital(en) opgøres til 901 mio. kr. Det er det første årsregnskab siden selskabets stiftelse, hvor den korrigerede egenkapital er positiv.

Figur 6. Egenkapital**Figur 7. Den korrigerede egenkapital**

Bilagstabel 1

Resultat 2021

Resultat 2021	År til dato			
	Resultat	Budget	Resultat	Afvigelse
I 1000 kr.	2020	2021	2021	Resultat - Budget
Lejeindtægter	215.257	219.990	221.877	1.887
Leje, CMP	-72.800	69.133	68.315	-817
Parkeringsindtægter	92.450	101.930	90.710	-11.220
Jordmodtagelse	111.327	44.499	57.346	12.847
Øvrige indtægter	13.715	14.556	23.328	8.772
Indtægter i alt	359.949	450.108	461.576	11.469
Driftsomkostninger	-53.492	-54.467	-50.190	4.277
Administrationsomkostninger	-30.069	-33.922	-33.996	-75
Personaleomkostninger	-85.120	-97.123	-91.927	5.196
Ejendomsskatter	-29.451	-42.809	-73.033	-30.224
Af- og nedskrivninger	-93.881	-57.051	-58.506	-1.455
Omkostninger i alt	-292.013	-285.372	-307.652	-22.281
Resultat af primær drift	67.936	164.736	153.924	-10.812
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	235.785	5.010	381.462	376.452
Finansielle poster netto	-189.954	-233.200	-282.891	-49.691
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	113.767	-63.454	252.495	315.950
Værdiregulering af investeringsejendomme	534.082	393.640	957.210	563.570
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	647.849	330.186	1.209.705	879.520
Markedsværdiregulering af gæld	-52.992		287.902	287.902
Periodens resultat	594.857	330.186	1.497.607	1.167.422

Bilagstabel 2

Investeringer pr. 31. december 2021

(mio.kr.)	Budget fra før 2021	Indeksering	Budget 2022	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Afholdt tidligere år	Afholdt 2021	Afholdt i alt	Lukkes 2021
Arealudvikling										
Ørestad Syd	298		12	310	317	(7)	256	6	262	
Køb af NCC's byggeretter i Ørestad Down Town	53		-	53	52	1	-	52	52	x
Ørestad Nord	31		-	31	31	-	22	1	23	
Vejlands Kvarter	2		-	2	2	-	1	-	1	
Støjlepladsen (Bådehavnsgade)	59		-	59	59	-	4	2	6	
Teglholmen	165		-	165	125	40	125	-	125	x
Brobidrag Teglholmen og Enghave Brygge	24		-	24	24	-	24	-	24	x
Enghave Brygge	-		298	298	298	-	2	13	15	
Christiansholm	5		-	5	5	-	6	-	6	x
Marmormolen	51		-	51	45	6	41	(16)	25	
Redmolen	187		-	187	147	40	136	11	147	x
Århusgadekvarteret	400		-	400	342	58	318	5	323	
Træbrygger Århusgadekvarteret	29		-	29	29	-	21	-	21	
Sundmolen Vest	219	9	-	228	248	(20)	162	52	214	
Sundmolen Øst	115	12	-	127	127	0	-	7	7	
Trælastholmen og Århusgadekvarteret Vest	546	33	-	579	688	(109)	326	128	454	
Svanemølleholm (Holm 8)	410	29	-	439	439	0	5	5	10	
Svanemølleholm Øst	4		-	4	4	-	-	-	-	
Ydre Nordhavn, inkl. Levantkaj	109		11	120	120	-	21	3	24	
Bygning Svanemølleværket	4		-	4	4	-	-	-	-	
Miljøundersøgelser vedrørende Refshaleøen	-		7	7	7	-	-	-	-	
Forundersøgelse af forlængelse af metroen i Nordhavn	-		12	12	12	-	-	-	-	
I alt	2.711	83	340	3.134	3.125	9	1.470	269	1.739	
Udlejning										
Lejemålsindretning Pakhus 54	32		-	32	35	(3)	33	2	35	x
Udlejningsstrategi	6		-	6	6	-	2	-	2	
Sundmolen	492		-	492	492	-	5	46	51	
RGS	-		25	25	25	-	-	-	-	
Unicef	10		-	10	10	-	-	-	-	
Øvrige lejemålsforbedringer	20		5	25	25	-	1	7	8	
Renovering udlejningsbygninger	25		-	25	25	-	3	5	8	
I alt	585	-	30	615	618	(3)	44	60	104	
Parkering										
Parkeringshus Asger Jorn	115	11	-	126	126	0	1	1	2	
Parkeringshus v. Royal Arena	80		-	80	80	-	25	51	76	
Parkeringshus Hannemanns Alle'	85		-	85	80	5	77	3	80	x
Parkeringsanlæg, Kronløbsøen	523	7	-	530	530	0	413	110	523	
Parkeringshus Glückstadt (2.05), Nordh. Plads	60		-	60	60	-	2	-	2	
Parkeringshus Orient Plads (3.02)	84		-	84	84	-	1	16	17	
Forundersøgelse på kommende parkeringshuse	5		-	5	5	-	-	-	-	
Renovering parkeringshuse	1		3	4	4	0	-	-	-	
Parkering diverse udstyr	20		14	34	34	-	1	3	4	
I alt	973	11	24	1.008	1.003	5	520	184	704	
Havnedrift										
CMP, Prøvestenen	62		-	62	62	-	44	2	46	
Langeliniekanal	105		98	203	203	-	-	3	3	
Landstrømsanlæg	150		-	150	150	-	-	-	-	
Ny Containerterminal, CMP	-		700	700	700	-	13	1	14	
Renovering af bolværker	7		2	9	9	-	4	-	4	
Havnestrategi incl. Trafikregulering	8		-	8	8	-	-	4	4	
I alt	332	-	800	1.132	1.132	-	61	10	71	
Fælles										
Renovering egne bygninger	28		8	36	43	(7)	14	23	37	
El-drift Portus	13		-	13	19	(6)	-	2	2	
Øvrige investeringer	21		-	21	21	-	3	9	12	
I alt	62	-	8	70	83	(13)	17	34	17	
Samlet investeringsbudget	4.663	94	1.202	5.959	5.961	(2)	2.112	557	2.635	
Nordhavnstunnel og Lynetteholm										
(mio.kr.)	Budget fra før 2021	Indeks regulering 2022	Nyt budget 2022	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse	Hidtil afholdt	Afholdes 2021	Afholdes senere år	Lukkes 2021
Arealudvikling										
Nordhavnstunnel	2.100		-	2.100	2.100	-	731	8	739	
Lynetteholm	250		690	940	940	-	96	89	185	
Ørestad Station	136		-	136	136	-	-	-	-	
Samlet investeringsbudget		-	690	3.176	3.176	-	827	97	924	