

## Ejerrapportering vedrørende 3. kvartal 2014

3. november 2014

### 1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 3. november 2014 blev kvartalsrapporten for 3. kvartal 2014 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 30. september 2014.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2014 (afsnit 3). Som det vil fremgå, har resultatudviklingen i årets tre første kvartaler stort set været som forventet og på enkelte punkter bedre end forventet.

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer, i afsnit 5 gives en status for salg, og endelig er der i afsnit 6 en kort oversigt over nøgletal vedrørende selskabets likviditet og gæld.

Det skal bemærkes, at der hverken i selve regnskabstallene eller skønnene over det forventede resultat for året er indregnet effekterne af den i maj 2014 indgåede principaftale mellem Staten og Københavns Kommune om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen samt udbygning af Nordhavn. I regnskabet er aftalen dog omtalt. Den endelige talmæssige indregning i budget og regnskab afventer lovens vedtagelse og præcisering af nogle af aftalens hovedpunkter.

### 2. Resultat pr. 30. september 2014

#### 2.1 Den primære drift

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, er der efter 3. kvartal af 2014 opnået et resultat af den primære drift på 106 mio. kr., hvilket er 25 mio. kr. bedre end budgetteret, men dog 9 mio. kr. lavere end i samme periode sidste år. Nedgangen i forhold til sidste år skyldes frasalg af FN-Byen Campus 1 pr. maj 2013, hvorved lejeindtægterne herfra bortfaldt. Fremgangen i forhold til budget er opnået både gennem en forbedring af omsætningen og lavere omkostninger end budgetteret. Resultatudviklingen fra de første to kvartaler af 2014 er dermed fastholdt i 3. kvartal af 2014.

Den samlede omsætning for perioden beløb sig til 324 mio. kr., hvilket er godt 20 mio. kr. højere end budgetteret. En stor del af forklaringen kan som tidligere rapporteret henføres til udbetaling af et honorar fra FN-Byen P/S på knap 8 mio. kr.

Indtægterne fra jordmodtagelsen ligger over budget med knap 8 mio. kr. og fortsætter de positive takter fra tidligere perioder.

Parkeringsindtægterne ligger for perioden 3,6 mio. kr. over budget og ca. 6 mio. kr. over samme periode sidste år, svarende til ca. 19 pct. Stigningen er især kommet fra erhvervssegmentet og fra indtægter fra en ny aftale med Apcoa, der varetager kontrolfunktionen på selskabets parkeringspladser

De øvrige poster, lejeindtægter og leje fra CMP, ligger tæt på budget. For så vidt angår lejebetalingen fra CMP er der i forhold til i samme periode sidste år opnået en fremgang på 12 mio. kr., hvilket kan henføres til ibrugtagning af krydstogtkajen samt den aftalte stigning i basislejen. Som omtalt ved seneste rapportering udestår stadig en endelig afklaring af den præcise beregning og periodisering af kompen-

sationen til CMP for fraflytning fra Levantkaj som følge af arealreservationen til CIS, samt den endelige beregning af finanslejen for terminalbygningerne.

På omkostningssiden er den gunstige udvikling fra 1. halvår af 2014 fastholdt. De samlede omkostninger udgjorde i perioden 218 mio. kr., hvilket er godt 5 mio. kr. under budget. Forbedringen i forhold til budget vedrører alle omkostningsgrupper på nær afskrivningerne. Afskrivningernes afvigelse i forhold til budget kan henføres til forbedringen af indtægter fra jordmodtagelse, der også indebærer større afskrivning af aktivet end budgetteret. For så vidt angår driftsudgifterne skal bemærkes, at de samlede omkostninger er holdt inden for budget til trods for, at der har været afholdt udgifter til selvrisko som følge af skybruddet den 31. august 2014, der ramte Østerbro og dele af Nordhavn.

For dele af omkostningsbudgettet kan den positive afvigelse i forhold til budget forklares med periodiseringsforskelle mellem budget og de realiserede poster. Det gælder f.eks. personaleudgifter vedrørende feriepengehensættelser mv. samt nogle af de administrative udgifter. Til trods herfor er der tale om en tilfredsstillende udvikling i omkostningsniveauet.

## **2.2 Resultatandele og finansielle poster**

I 3. kvartal af 2014 er der indtægtsført resultatandele fra By & Havns datterselskaber mv. på i alt 31 mio. kr. Heraf kan ca. 25 mio. kr. kan henføres til CMP, hvilket er lidt lavere end forventet. Den øvrige del vedrører en opnået resultatandel på 6 mio. kr. fra Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, der var budgetteret med en resultatandel på 3 mio. kr. Forbedringen er et udtryk for, at projektudviklingen i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S forløber tilfredsstillende.

I forhold til samme periode i 2013 er der dog tale om en nedgang i de samlede resultatandele på 90 mio. kr., hvilket skyldes, at der i 2013 blev indtægtsført store resultatandele fra såvel FN-Byen P/S som Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S som følge af den positive udvikling i de to selskabers projekter.

Som det ligeledes fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, er de finansielle poster, netto opgjort til -179 mio. kr., hvilket er 93 mio. kr. bedre end budget og 80 mio. kr. bedre end i samme periode i 2013. Baggrunden er det faldende renteniveau for den variabelt forrentede del af gælden og den lave inflation for den indeksregulerede del af gælden.

## **2.3 Værdireguleringer**

Der blev i forbindelse med halvårsregnskabet for 2014 foretaget en fornyet vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme ud fra den samme model og de samme principper som anvendt tidligere. Der er ikke foretaget en fornyet vurdering siden da. De urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene, fordelt på henholdsvis udviklingsejendomme og udlejningsejendomme, er dermed uændrede i forhold til halvårsregnskabet.

De realiserede avancer fra ejendomssalg er derimod steget med 7 mio. kr. siden halvårsregnskabet og udgør nu 35 mio. kr. Avancen vedrører de i perioden afsluttede salg samt tillægskøbesummer fra tidligere gennemførte salg. Tillægskøbesummerne kan bl.a. skyldes endelig opgørelse af det solgte antal etagemeter.

De samlede værdireguleringer for perioden udgør herefter i alt 398 mio. kr., der kan opdeles som følger:

|  |                    |
|--|--------------------|
| - Realiserede avancer fra salg                               | 35 mio. kr.        |
| - Urealiserede opskrivninger af udviklingsejendommene        | 316 mio. kr.       |
| - <u>Urealiserede opskrivninger af udlejningsejendommene</u> | <u>47 mio. kr.</u> |
| I alt  | 398 mio. kr.       |

Som nævnt i afsnit 1 ovenfor, er der ikke taget højde for effekten af den i maj 2014 indgåede aftale mellem Staten og Københavns Kommune, hverken når det drejer sig om investeringer og deraf følgende værdiforøgelse i Nordhavn eller selskabets bidrag til metro til Sydhavnen.

### 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 af tabellen, ventes resultatet af den primære drift at ligge knap 16 mio. kr. over budget.

På omsætningssiden, der forventes at ligge godt 10 mio. kr. over budget ved årets udgang, er de væsentligste forklaringer den ovenfor nævnte ekstraordinære honorarbetaling fra FN-Byen P/S, indtægter fra modtagelse af jord (+5 mio. kr.) samt parkeringsindtægterne, som på baggrund af den gunstige udvikling i 1. halvår af 2014 skønnes at nå en forbedring på mere end 4 mio. kr. De øvrige indtægtsposter ventes at lande tæt på budget for hele året – dog med reservation for effekten af aftalen med CMP om CIS-kompensationen, jf. ovenfor.

På omkostningssiden giver resultatet for 3. kvartal af 2014 også anledning til at forvente, at der for hele året kan opnås et resultat, der er bedre end budgetteret – også selv om omkostningerne i sidste kvartal af 2014 generelt set forventes at ligge højere end i de foregående kvartaler af 2014 som følge af tidsforskydninger af nogle af aktiviteterne. Besparselserne ventes opnået inden for især administrationsomkostningerne og personaleudgifterne. Endvidere forventes ejendomsskatterne at lande under budgetniveau, bl.a. som følge af tilbagebetaling af tidligere opkrævninger for parkeringshuse, der efter klager er blevet nedsat. Tilbagebetalingen mere end opvejer en regulering for de foregående års ejendomsskatter for parkeringspladser i Winghouse.

Resultatandelene fra datterselskaber mv. er vurderet til 44 mio. kr. for hele året mod et budget på 28 mio. kr. Opskrivningen relaterer sig til FN-Byen P/S med ca. 13 mio. kr., hvor der nu er ved at være overblik over, hvor meget af det oprindelige budget, der skal hensættes til de resterende mangelarbejder og 5-års gennemgang.

For så vidt angår CMP er forudsat en resultatandel på 26 mio. kr. for hele året (29 mio. kr. i 2013), hvilket er uændret i forhold til budget. Dette niveau er i overensstemmelse med CMP's egen forventning om et årsresultat på niveau med 2013 på omkring 90 mio. SEK før skat.

For så vidt angår de finansielle poster forventes det, at posterne netto vil udgøre -270 mio. kr., hvilket er 93 mio. kr. bedre end budget. Det er dermed forudsat, at der for hele året kan opnås samme reduktion i forhold til budget, som er opnået efter 3. kvartal af 2014. I forhold til samme periode 2013 er der tale om en reduktion i de finansielle nettoomkostninger på 55 mio. kr. Baggrunden er naturligvis det konstaterede rentefald og den beherskede inflationsudvikling i løbet af 2014.

Indeholdt i de finansielle poster er uændret i forhold til budget et udbytte på 7 mio. kr. fra ejerandelen i Harbour P/S og en indeksring af gældsforpligtelsen over for Københavns Kommune på 12 mio. kr.

Det forventede årsresultat for 2014 indeholder også et skøn for værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 2, forventes værdireguleringer på godt 700 mio. kr. Niveauet, der er langt over pejlemærket på omkring 400 mio. kr. årligt, vurderes som realistisk på baggrund af udviklingen i salgsaftalerne i 1. halvår af 2014. Vurderingen af værdien af investeringsejendommene er dog som tidligere nævnt naturligvis behæftet med usikkerhed, og det gælder således også det forventede niveau for værdiregulering for 2014.

Som beskrevet i afsnit 1, indeholder denne vurdering ikke konsekvenserne af den indgåede principaftale om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen samt udbygning af Nordhavn.

Med udgangspunkt i ovenstående kan forventes et årsresultat før markedsværdireguleringer af gæld på mere end 600 mio. kr. Herfra skal i det endelige årsresultat fraregnes evt. negative markedsværdireguleringer af gæld, som efter 3. kvartal af 2014 udgør -719 mio. kr.

#### **4. Investeringer**

Status for investeringsbudgettet fremgår af vedhæftede bilagstabel 3. I forhold til rapporteringen for 1. halvår af 2014 er der tale om mindre forskydninger.

Investeringsbudgettet for 2014 inkl. overførte midler fra tidligere års investeringsbudget og senere vedtagne bevillinger udgør i alt 1.040 mio. kr. Heraf er der i de tre første kvartaler af 2014 brugt 195 mio. kr. I dette beløb er modregnet modtagne bidrag fra henholdsvis Københavns Kommune på 15 mio. kr. til en stiforbindelse i Ørestad og ca. 19 mio. kr. fra DONG vedrørende adgangsforhold til Nordhavn Station. Tages der højde herfor, er det samlede forbrug pr. 30. september 2014 på 214 mio. kr., svarende til et månedligt forbrug på knap 24 mio. kr.

Det forholdsvis begrænsede forbrug pr. måned set i forhold til det samlede investeringsbudget på mere end 1 mia. kr. skyldes, at flere af de store projekter, der indgår i budgettet, endnu er i deres vorden. Det drejer sig bl.a. om byggemodning af Teglnholmen og Sundmolen samt parkeringshus i Århusgadekvarteret. Vurderet på baggrund af status for projekterne pr. 30. september 2014 forventes, at ca. 625 mio. kr. af det samlede investeringsbudget skal overflyttes til 2015.

Størst aktivitet har der i 3. kvartal af 2014 været vedrørende udvidelse af Nordhavn inkl. etablering af terminalbygninger samt byggemodning af Århusgadekvarteret.

For så vidt angår Nordhavnsudvidelsen er der nu kun et restbudget på 16 mio. kr. Som redegjort for i seneste rapportering, har parterne (ZMM og By & Havn) en del claims rettet mod hinanden, der skal indgå i den endelige afregning. Den endelige afregning afventer dog bl.a. en afgørelse fra Tryg, hvor der er tegnet entreprisforsikring, vedrørende anmeldte stormskader. Der er endnu ikke modtaget endeligt svar fra Tryg, hvorfor en afgørelse trækker ud.

Som beskrevet i statusrapporten, blev entreprisen, der endnu ikke er afleveret af entreprenøren til By & Havn, i oktober 2014 ramt af endnu en skade som følge af vejrlig. Spunsen mellem den forurenede og den rene jord i depotet væltede på en strækning på ca. 70 meter. Selskabet havde i forvejen rejst krav mod rådgiveren på

sagen, Niras, som har erkendt, at der har været tale om projekteringsfejl for så vidt angår afstivning og sikring af spunsen. Niras har på den baggrund tidligere anmeldt sagen til sit forsikringssselskab, og der har været ført drøftelser med Niras om, hvorledes problemet skulle løses. Men endnu inden afhjælpende foranstaltninger blev sat i værk, blev entreprisen ramt af skaden. De involverede parter vurderer i øjeblikket den mest hensigtsmæssige skadesopretning.

Samlet set er det stadig selskabets vurdering, at projektomkostningerne kan holdes inden for budget, men de ovenstående skader indeholder naturligvis en vis form for procesrisiko.

For så vidt angår projektet med byggemodning i Århusgadekvarteret er arbejderne nu så langt fremskredne, at det er muligt at indkredse risikoen. Til byggemodning af Århusgadekvarteret blev der i 2013, jf. Bilag-12-034, afsat 400 mio. kr.

Samlet set er det stadig vurderingen, at den afsatte pulje til byggemodning af Århusgadekvarteret er tilstrækkelig.

## 5. Status for salg

I nedenstående tabel 1 er der vist en status for salgssager pr. september 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 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).

Som det fremgår af nedenstående tabel 1, er der i 2014 afsluttet salg for 493 mio. kr., der alle er indregnet i regnskabet.

Tabel 1 nedenfor viser endvidere, at der er indgået 21 betingede salgsaftaler til en værdi på 1.100 mio. kr. En stor del af disse aftaler er alene betinget af myndighedsforhold (f.eks. godkendelse af endelig lokalplan eller byggetilladelse).

Endelig viser tabellen, at der på nuværende tidspunkt er 17 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 766 mio. kr.

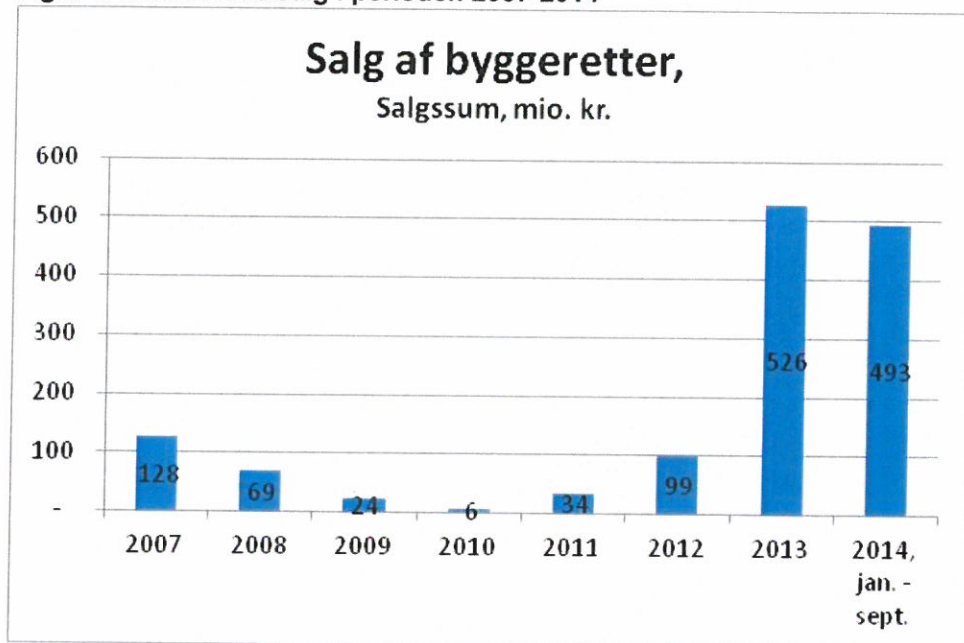
Samlet set viser tabellen således, at salget stadig udvikler sig tilfredsstillende, og at der er mange aftaler i "pipe-line", som kan forventes at blive endeligt effektueret over de kommende perioder.

**Tabel 1. Igangværende salgssager, status september 2014**

|   | Aftalt salgssum, mio. kr | Antal kontrakter |
|---|--------------------------|------------------|
| <b>1. Endelig aftale</b>                  | 493                      |                  |
| - 1.1 Salgssum indbetalt                  | 493                      | 10               |
| - 1.2 Salgssum deponeret                  | -                        | -                |
| - 1.3 Salgssum garanteret eller indestået | -                        | -                |
| - 1.4 Overtagelse senere                  | -                        | -                |
| <b>2. Betingede aftaler</b>               | 1.100                    |                  |
| - 2.1 Betinget af myndighedsforhold       | 765                      | 15               |
| - 2.2 Betinget af miljøforhold            | 123                      | 2                |
| - 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse  | -                        | -                |
| - 2.4 Betinget af andre forhold           | 212                      | 4                |
| <b>3. Øvrige salgssager</b>               | 766                      |                  |
| - 3.1 Option/forkøbsret givet             | 375                      | 8                |
| - 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber    | 173                      | 4                |
| - 3.3 Øvrige konkrete drøftelser          | 218                      | 5                |
| <b>Total</b>                              | <b>2.359</b>             | <b>45</b>        |

Udviklingen i de endelige salg er yderligere illustreret af figur 1 nedenfor. Figuren illustrerer, at perioden med få gennemførte salg blev brudt i 2013 og at vi er godt på vej med salgsumfanget i 2014. Med udgangspunkt i ovenstående tabel kan forventes samlede salg i både 2014 og 2015 på over 500 mio. kr.

Figur 1. Realiserede salg i perioden 2007-2014



## Bilag 1

| Mio. kr.   | Resultat<br>2013 | Resultat<br>2014 | Budget<br>2014 | Diff.<br>Resultat -<br>budget |
|--|------------------|------------------|----------------|-------------------------------|
| Lejeindtægter  | 182              | 155              | 155            | -0,1                          |
| Leje, CMP  | 29               | 41               | 42             | -0,3                          |
| Parkeringsindtægter                                    | 28               | 34               | 30             | 3,6                           |
| Jordmodtagelse   | 70               | 75               | 68             | 7,8                           |
| Øvrige indtægter                                       | 11               | 18               | 9              | 9,3                           |
| <b>Indtægter i alt</b>                                 | <b>320</b>       | <b>324</b>       | <b>303</b>     | 20,3                          |
| Personaleomkostninger                                  | -49              | -49              | -53            | 3,6                           |
| Driftsomkostninger                                     | -41              | -42              | -42            | 0,8                           |
| Administrationsomkostninger                            | -17              | -18              | -21            | 3,0                           |
| Ejendomsskatter  | -30              | -29              | -33            | 3,7                           |
| Af- og nedskrivninger                                  | -69              | -81              | -74            | -6,4                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                              | <b>-205</b>      | <b>-218</b>      | <b>-223</b>    | 4,7                           |
| <b>Resultat af primær drift 1)</b>                     | <b>115</b>       | <b>106</b>       | <b>81</b>      | 25,0                          |
| Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv. | 121              | 31               | 28             | 2,5                           |
| Finansielle poster netto                               | -259             | -179             | -272           | 93,2                          |
| <b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>            | <b>-24</b>       | <b>-43</b>       | <b>-163</b>    | 120,7                         |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme             | 108              | 398              | 100            | 298,3                         |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>     | <b>85</b>        | <b>356</b>       | <b>-63</b>     | 419,0                         |
| Markedsværdiregulering af gæld                         | 618              | -719             | -              | -718,7                        |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>703</b>       | <b>-363</b>      | <b>-63</b>     | -299,8                        |

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.



## Bilag 2

| Mio. kr.   | Resultat<br>2013 | Budget<br>2014 | Resultat<br>forventet<br>2014 | Diff.<br>Resultat -<br>budget |
|--|------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lejeindtægter  | 231              | 204            | 204                           | -0,0                          |
| Leje, CMP  | 39               | 54             | 53                            | -0,7                          |
| Parkeringsindtægter                                    | 39               | 40             | 44                            | 4,3                           |
| Jordmodtagelse   | 93               | 90             | 95                            | 5,0                           |
| Øvrige indtægter                                       | 19               | 13             | 21                            | 8,1                           |
| <b>Indtægter i alt</b>                                 | <b>420</b>       | <b>401</b>     | <b>417</b>                    | 16,7                          |
| Personaleomkostninger                                  | -66              | -71            | -71                           | 0,5                           |
| Driftsomkostninger                                     | -58              | -58            | -58                           | 0,1                           |
| Administrationsomkostninger                            | -25              | -30            | -29                           | 1,0                           |
| Ejendomsskatter  | -29              | -33            | -32                           | 1,0                           |
| Af- og nedskrivninger                                  | -97              | -99            | -103                          | -3,5                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                              | <b>-275</b>      | <b>-291</b>    | <b>-292</b>                   | -1,0                          |
| <b>Resultat af primær drift 1)</b>                     | <b>145</b>       | <b>110</b>     | <b>125</b>                    | 15,7                          |
| Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv. | 128              | 28             | 44                            | 16,1                          |
| Finansielle poster netto                               | -325             | -363           | -270                          | 93,2                          |
| <b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>            | <b>-52</b>       | <b>-225</b>    | <b>-100</b>                   | 125,0                         |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme             | 384              | 400            | 706                           | 306,0                         |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>     | <b>332</b>       | <b>175</b>     | <b>606</b>                    | 431,0                         |
| Markedsværdiregulering af gæld                         | 760              | -              | -                             | -                             |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>1.092</b>     | <b>175</b>     | <b>606</b>                    | 431,0                         |

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 | Afvigelse |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------------|-----------|
| Arealudvikling                   | 1.193               | 1.035                | 157             | 315         | 472          | 85           | 387         | 1.507         | 1.507               | -         |
| Byggemodning Århusgadekvarteret  | 400                 | 111                  | 289             | -           | 289          | 89           | 200         | 400           | 399                 | 1         |
| Arealudvikling i øvrigt          | 77                  | 35                   | 42              | 16          | 58           | 5            | 53          | 93            | 93                  | -         |
| Parkering                        | 255                 | 171                  | 84              | 86          | 170          | 5            | 165         | 341           | 271                 | 70        |
| Lejemålsindretninger             | 24                  | 23                   | 0               | 22          | 22           | 2            | 21          | 46            | 46                  | -         |
| Renoveringer m.m.                | 15                  | 5                    | 10              | 19          | 29           | 9            | 20          | 34            | 34                  | -         |
| <b>Samlet investeringsbudget</b> | <b>1.964</b>        | <b>1.382</b>         | <b>582</b>      | <b>458</b>  | <b>1.040</b> | <b>195</b>   | <b>845</b>  | <b>2.422</b>  | <b>2.351</b>        | <b>71</b> |