

Ejerrapportering vedrørende 1. halvår 2014

2. september 2014

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 27. august 2014 blev halvårsrapporten for 2014 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 30. juni 2014.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2014 (afsnit 3). Som det vil fremgå, har resultatudviklingen i 1. halvår af 2014 på de fleste punkter været bedre end forventet på budgettidspunktet. Halvårsresultatet giver grundlag for en opskrivning af det forventede årsresultat.

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 gæld og likviditet.

For så vidt angår en gennemgang af det eksterne halvårsregnskab henvises til regnskabsberetningen på side 11 i halvårsrapporten.

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 Nordhavnen. 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 for 1. halvår 2014

2.1 Den primære drift

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, er der i 1. halvår af 2014 opnået et resultat af den primære drift på 72 mio. kr., hvilket er 17 mio. kr. bedre end budgetteret, men 10 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 både opnået gennem en forbedring af omsætningen og lavere omkostninger end budgetteret.

Den samlede omsætning for perioden beløb sig til 213 mio. kr., hvilket er knap 13 mio. kr. højere end budgetteret. Den største del af forklaringen kan henføres til udbetaling af et honorar fra FN-Byen P/S på knap 8 mio. kr. Honorarudbetalingen, der sker i henhold til de indgåede aftaler mellem projektdeltagerne, NKM og By & Havn, er et udtryk for, at der nu er rimelig sikkerhed for, at projektet kan afsluttes helt (inkl. mangelfhjælpning og 5-års gennemgang) inden for det i FN-Byen P/S afsatte budget.

Indtægterne fra jordmodtagelsen ligger også over budget og fortsætter de positive takter fra tidligere perioder. De øvrige poster, lejeindtægter, leje fra CMP og parkeringsindtægter ligger alle tæt på budget. For så vidt angår lejebetalingen fra CMP er der i forhold til i samme periode sidste år opnået en fremgang på 8 mio. kr., hvilket kan henføres til ibrugtagning af krydstogtkajen samt den aftalte stigning i basislejen. Det skal bemærkes, at parkeringsindtægterne er steget med 2 mio. kr. i forhold til i samme periode sidste år, hvilket svarer til ca. 11 pct. Stigningen er især kommet fra erhvervssegmentet.

På omkostningssiden er den gunstige udvikling fra 1. kvartal af 2014 fastholdt. De samlede omkostninger udgjorde i perioden 140 mio. kr., hvilket er godt 4 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 dele af omkostningsbudgettet kan den positive afvigelse i forhold til budget forklare med periodiseringsforskelle mellem budget og de realiserede poster. Til trods herfor er der tale om en tilfredsstillende udvikling. Og det er samtidig værd at bemærke, at de samlede personale-, drifts- og administrationsudgifter ligger godt 1 mio. kr. lavere end i samme periode i 2013.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

I 1. halvår af 2014 er der indtægtsført resultatandele fra By & Havns datterselskaber mv. på i alt 11 mio. kr., hvoraf ca. 9 mio. kr. kan henføres til CMP. Der er tale om en positiv afvigelse i forhold til budget på 5 mio. kr. I forhold til 1. halvår af 2013 er der dog tale om en nedgang på mere end 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 af de to selskabers projekter.

Som det ligeledes fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, er de finansielle poster, netto opgjort til 125 mio. kr., hvilket er 56 mio. kr. lavere end budget og 54 mio. kr. under niveauet 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 er i forbindelse med halvårsregnskabet foretaget en fornyet vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme. I vurderingen er der taget udgangspunkt i de hidtidige principper og forudsætninger. Samtidig er der taget højde for nye indgåede salgsaftaler eller ændringer i udlejningsporteføljen.

De samlede værdireguleringer for perioden udgjorde i alt 391 mio. kr., der kan opdeles som følger:

- Realiserede avancer fra salg	28 mio. kr.
- Urealiserede opskrivninger af udviklingsejendommene	316 mio. kr.
- <u>Urealiserede opskrivninger af udlejningsejendommene</u>	<u>47 mio. kr.</u>
I alt	391 mio. kr.

De realiserede avancer vedrører de i perioden afsluttede salg (bl.a. Nordea og Radorækkerne Ørestad Nord, felt 1.25 i Århusgadekvarteret og Københavns Kommunes køb af grund i Arenakvarteret til daginstitution) samt tillægskøbesummer fra tidligere gennemførte salg. Tillægskøbesummerne kan bl.a. skyldes endelig opgørelse af det solgte antal etagemeter.

De urealiserede avancer fra udviklingsejendomme er en naturlig modelmæssig opskrivning af værdierne i takt med, at salgstidspunkterne nærmer sig. I det omfang, der er indgået nye aftaler eller der er indhentet nye erfaringer omkring omkostninger til infrastruktur, er den viden naturligvis indarbejdet i vurderingerne. 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.

Der er endelig indregnet en urealiseret værdistigning fra selskabets udlejningsejendomme. Der er anvendt samme model som tidligere, idet markedsinformationer om tomgang og afkast i markedet er justeret efter de senest offentliggjorte data herom. Samlet skønnes værdierne at være steget med 47 mio. kr., svarende til ca. 2 pct.

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 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 samt parkeringsindtægterne, som på baggrund af den gunstige udvikling i 1. halvår af 2014 skønnes at nå en forbedring på 3 mio. kr. De øvrige indtægtsposter ventes at lande tæt på budget for hele året. Det er således også forudsat, at jord lander på budget.

På omkostningssiden giver halvårsresultatet også anledning til at forvente, at der for hele året kan opnås et resultat, der er bedre end budgetteret – også selv om omkostningerne i 2. halvår af 2014 generelt set forventes at ligge højere end i 1. halvår af 2014 som følge af tidsforskydninger af nogle af aktiviteterne. Besparelserne ventes opnået inden for især administrationsomkostningerne og personaleudgifterne. Endvidere forventes ejendomsskatterne at lande under budgetniveau, bl.a. som følge af nedsættelser.

Resultatandelene fra datterselskaber mv. er vurderet til 38 mio. kr. for hele året mod et budget på 28 mio. kr. Opskrivningen relaterer sig til FN-Byen P/S, 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 (beløbet skal gennemgås igen). Som nævnt under afsnit 2, er en del af "overskuddet på projektet" kommet til syne som udbetaling af honorar til projektdeltagerne, mens den resterende del kommer til syne som overskud i FN-Byen P/S.

For så vidt angår CMP er resultatet uændret i forhold til budgettet forudsat en resultatandel på 26 mio. kr. for hele året (29 mio. kr. i 2013). 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 288 mio. kr., hvilket er 75 mio. kr. lavere end budget og 18 mio. kr. lavere end sidste års niveau. Baggrunden er naturligvis det konstaterede rentefald og den beherskede inflationsudvikling i løbet af 2014. Det er lagt til grund, at inflationen på årsbasis bliver 1,0 pct. mod en budgetforudsætning på 2,0 pct.

Indeholdt i de finansielle poster er uændret i forhold til budget en indtægt på 7 mio. kr. fra ejerandelen i Harbour P/S og en indeksering 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 Nordhavnen.

Med udgangspunkt i ovenstående kan forventes et årsresultat før markedsværdireguleringer af gæld på 582 mio. kr. Herfra skal i det endelige årsresultat fraregnes evt. negative markedsværdireguleringer af gæld, som ved halvårsregnskabet udgjorde -544 mio. kr.

4. Investeringer

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

Investeringsbudgettet for 2014 udgør inkl. overførte midler fra tidligere års investeringsbudget og senere vedtagne bevillinger i alt 1.040 mio. kr. Heraf er der i 1. kvartal af 2014 brugt 146 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. juni 2014 på 180 mio. kr., svarende til et månedligt forbrug på 30 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 sin vorden. Det drejer sig bl.a. om byggemodning af Teglgolmen og Sundmolen samt parkeringshus i Århusgadekvarteret. Vurderet på baggrund af status for projekterne pr. 30. juni 2014 vurderes det, at ca. 650 mio. kr. af det samlede investeringsbudget skal overflyttes til 2015. Forbruget i 2. halvår af 2014 ventes dermed at blive i størrelsesordenen 250 mio. kr., svarende til godt 40 mio. kr. pr. måned.

Størst aktivitet har der i 1. kvartal af 2014 været vedrørende udvidelse af Nordhavnen inkl. etablering af terminalbygninger samt byggemodning af Århusgadekvarteret. For så vidt angår det sidstnævnte projekt er der stadig et ikke-disponeret beløb på 62 mio. kr. af den bevilgede ramme på 400 mio. kr. til byggemodningen i området. Fremdrift og økonomi i projektet er således stadig tilfredsstillende.

For så vidt angår Nordhavnsudvidelsen er der nu kun et restbudget på 19 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 rapporteret i forbindelse med seneste bestyrelsesmøde, gav den afholdte licitation for parkeringshuset i Århusgadekvarteret ikke helt det ønskede resultat. Der forventes som redegjort for derfor en negativ afvigelse på 10 mio. kr. for projektet. Det skønnede slutforbrug for investeringsprojekterne set under ét er dog stadig under budget (70 mio. kr.).

Der har siden budgettets vedtagelse vist sig enkelte mindre opgaver, som ikke oprindelig var omfattet af budgettet. Det gælder f.eks. udarbejdelse af VVM-redegørelse for Enghave Brygge, som nu er krævet af myndighederne. Det ventes dog, at opgaverne kan holdes inden for det nuværende budget ved besparelser eller omdisponeringer.

5. Status for salg

I nedenstående tabel 1 er der vist en status for salgssager pr. marts 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 468 mio. kr., hvoraf 258 mio. kr. er indregnet i regnskabet, mens den resterende del indregnes senere. Den væsentligste del af de indregnede salg i 1. halvår af 2014 kan henføres til salget til Nordea og Radiorækkerne til Tetris, begge i August Schade Kvarteret i Ørestad Nord samt felt 1.25 til RHB i Århusgadekvarteret.

Tabel 1 nedenfor viser endvidere, at der er indgået 18 betingede salgsaftaler til en værdi på 995 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 19 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 847 mio. kr.

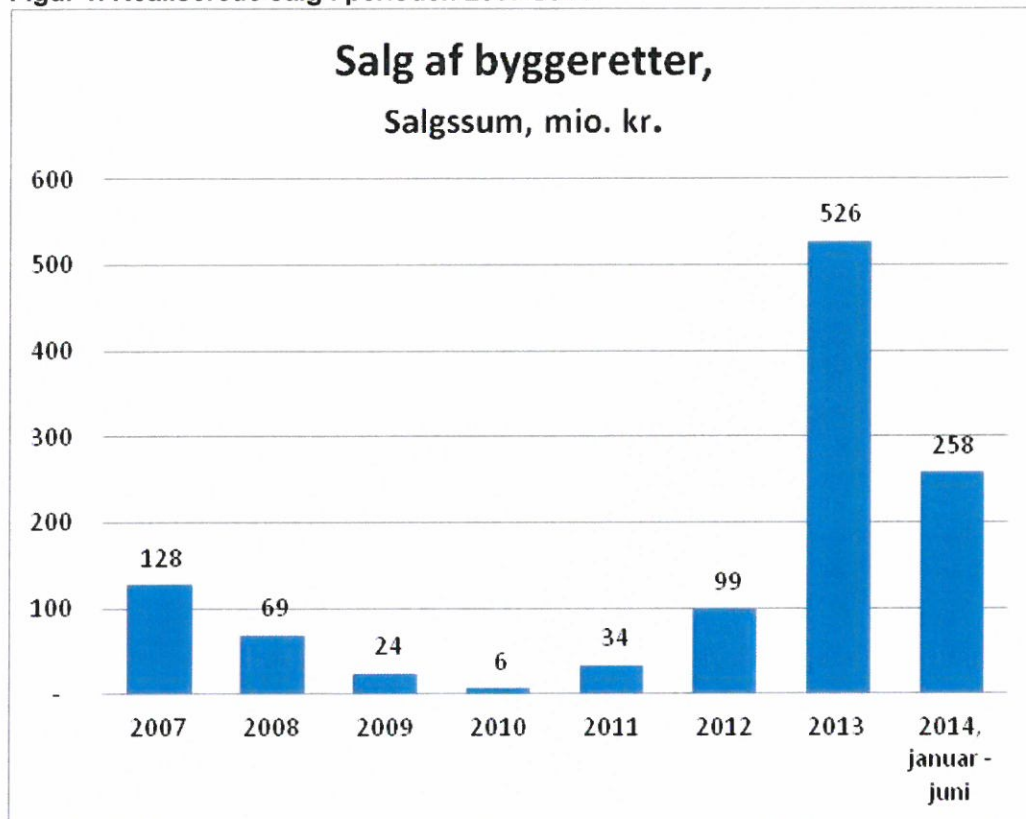
Samlet set viser tabellen således, at salget stadig udvikler sig tilfredsstillende, og at der er mange aftaler i "pipe-line", som kan forventes at blive endeligt effektueret over de kommende perioder.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status juni 2014

	Aftalt salgssum, mio. kr	Antal kontrakter
1. Endelig aftale	468	
- 1.1 Salgssum indbetalt	210	3
- 1.2 Salgssum deponeret	48	1
- 1.3 Salgssum garanteret	-	-
- 1.4 Overtagelse/betaling senere	210	5
2. Betingede aftaler	995	
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	653	10
- 2.2 Betinget af miljøforhold	66	1
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-	-
- 2.4 Betinget af andre forhold	276	7
3. Øvrige salgssager	847	
- 3.1. Option/forkøbsret givet	444	7
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	274	8
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	129	4
Total	2.310	46

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 salgsomfanget i 2014.

Figur 1. Realiserede salg i perioden 2007-2014



Bilag 1

Resultat 1. halvår 2014

Mio. kr.	Resultat 2013	Resultat 2014	Budget 2014	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	125	102	101	0,7
Leje, CMP	19	27	28	-0,4
Parkeringsindtægter	19	21	20	0,9
Jordmodtagelse	47	48	45	2,8
Øvrige indtægter	7	15	6	8,7
Indtægter i alt	218	213	200	12,7
Personaleomkostninger	-34	-34	-36	1,3
Driftsomkostninger	-28	-28	-28	0,6
Administrationsomkostninger	-13	-12	-14	2,2
Ejendomsskatter	-16	-15	-17	2,2
Af- og nedskrivninger	-45	-52	-50	-2,0
Omkostninger i alt	-136	-140	-145	4,3
Resultat af primær drift 1)	82	72	55	17,0
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	104	11	6	5,1
Finansielle poster netto	-179	-125	-182	56,2
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	7	-42	-120	78,3
Værdireguleringer af investeringsejendomme	113	391	200	191,4
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	120	350	80	269,7
Markedsværdiregulering af gæld	539	-544	-	-544,0
Periodens resultat	658	-194	80	-274,3

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 2

Forventet resultat 2014

Mio. kr.	Resultat 2013	Budget 2014	Resultat forventet 2014	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	231	204	204	-0,0
Leje, CMP	39	54	54	-0,3
Parkeringsindtægter	39	40	43	3,0
Jordmodtagelse	93	90	90	-
Øvrige indtægter	19	13	20	7,7
Indtægter i alt	420	401	411	10,4
Personaleomkostninger	-66	-71	-71	0,5
Driftsomkostninger	-58	-58	-58	-
Administrationsomkostninger	-25	-30	-29	1,0
Ejendomsskatter	-29	-33	-29	3,6
Af- og nedskrivninger	-97	-99	-99	0,5
Omkostninger i alt	-275	-291	-286	5,6
Resultat af primær drift 1)	145	110	126	16,0
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	128	28	38	10,0
Finansielle poster netto	-325	-363	-288	75,1
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-52	-225	-124	101,1
Værdireguleringer af investeringsejendomme	384	400	706	306,4
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	332	175	582	407,5
Markedsværdiregulering af gæld	760	-	-	-
Periodens resultat	1.092	175	582	407,5

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 3

Investeringer 2014

(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 30.06.2014	Afvigelse
Arealudvikling	1.193	1.035	157	315	472	76	396	1.507	1.507	-
Byggemodning Århusgade	400	111	289	-	289	60	229	400	400	0
Arealudvikling i øvrigt	77	35	42	16	58	3	55	93	93	-
Parkering	255	171	84	86	170	3	167	341	271	70
Lejemålsindretninger	24	23	0	22	22	1	22	46	46	-
Renoveringer m.m.	15	5	10	19	29	3	26	34	34	-
Samlet investeringsbudget	1.964	1.382	582	458	1.040	146	894	2.422	2.352	70