

## Tillæg vedrørende kvartalsrapport for 1. kvartal 2012 for By & Havn

11. maj 2012

### 1. Indledning og resume

Kvartalsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som årsregnskabet for 2011, hvilket vil sige som klasse A-virksomhed med tilvalg af indregningskriterier og noteoplysning mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Tilvalget foretages for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Kvartalsrapporten er, efter bestyrelsens godkendelse, blevet offentliggjort og er sendt til selskabets ejere med henblik på, at ejerne behandler kvartalsrapporten på det efterfølgende kvartalsmøde.

Kvartalsrapporten er offentliggjort på [www.offentlige-selskaber.dk](http://www.offentlige-selskaber.dk) og Nasdaq OMX.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2011 (afsnit 3).

Som det fremgår nedenfor har udviklingen i resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer været bedre end forventet, primært som følge af lavere omkostninger end budgetteret. Da de finansielle poster ligger under det forventede og der i perioden er opnået positive markedsværdireguleringer af gælden, er der samlet set opnået et positivt resultat.

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer, mens afsnit 5 indeholder en beskrivelse af de væsentligste poster på balancen. Endelig er der i afsnit 6 en kort oversigt over nøgletal vedrørende selskabets gæld og likviditet.

### 2. Resultat for moderselskabet efter 1. kvartal 2012

Resultatet for 1. kvartal af 2012 fremgår af vedhæftede bilag 1. Som det fremgår af bilaget er der i perioden opnået et resultat af den primære drift på 15 mio. kr., hvilket er ca. 10 mio. kr. bedre end forventet og ca. 5 mio. kr. bedre end samme periode i 2011.

Den samlede omsætning i 1. kvartal af 2012 blev på knap 71 mio. kr., hvilket er godt 1 mio. kr. over budget og 4 mio. kr. over omsætningen i samme periode i 2011. For så vidt angår lejeindtægterne er der opnået en fremgang i forhold til i 2011 som følge af de almindelige lejereguleringer. I forhold til Budget 2012 er der tale om en fremgang på 1,6 mio. kr., bl.a. som følge af, at Unicef har betalt en ekstra måneds leje for lejemålet på Marmormolen på grund af en senere fraflytning end forudsat i budgettet.

Parkeringsindtægterne har også i 1. kvartal af 2012 været stigende, både i forhold til niveauet i 2011 og det budgetterede niveau.

De øvrige indtægter ligger derimod 0,8 mio. kr. under budget. Den negative afvigelse vedrører omsætning fra modtagelse af jord til midlertidig deponering, inden det kan deponeres endeligt i jorddepotet, der etableres i tilknytning til investeringen i udvidelsen af Nordhavnen. Der var forventet en omsætning på 3 mio. kr. i 1. kvartal af 2012, men omsætningen blev på 1,7 mio. kr. Omsætningen fra jorddepotet er

også den væsentligste forklaring på fremgangen i den øvrige omsætning i forhold til i 2011.

På omkostningssiden har udviklingen i perioden været bedre end forventet. De samlede omkostninger udgjorde i alt 56 mio. kr., hvilket er ca. 8 mio. kr. lavere end budget. Størstedelen af afvigelsen vedrører ejendomsskatter. Den relativt store afvigelse skyldes bl.a. effekten af nedsættelsen af ejendomsskatterne i Tulipanområdet, jf. orienteringen på sidste bestyrelsesmøde. Hertil kommer, at det var forudsat, at Københavns Kommune ville påbegynde opkrævning af ejendomsskatter for parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej fra 2012. Opkrævningen forventes dog først at ske fra 2013.

Personaleomkostningerne ligger på niveau med samme periode i 2011 og knap 1 mio. kr. under budgettet. Størstedelen af afvigelsen skyldes dog en periodiseringsforskel mellem regnskab og budget. I Budget 2012 blev der reserveret en post på 2 mio. kr. til særlige projektansættelser i forbindelse med de større projekter, idet det i visse tilfælde er mere hensigtsmæssigt at hyre de rette ressourcer ind som projektansættelser frem for at indgå konsulentaftaler. Der er hidtil disponeret 0,3 mio. kr. af puljen i forbindelse med Campus 2-projektet.

For så vidt angår driftsomkostningerne er der i perioden afholdt knap 12 mio. kr., hvilket er på niveau med budget. Der har været et mindre merforbrug i de almindelige vedligeholdelsesudgifter, der dog er blevet opvejet af lavere udgifter til energi og vand mv.

Administrationsomkostningerne har i perioden udgjort knap 5 mio. kr., hvilket er på niveau med samme periode i 2011, men 2 mio. kr. under budget. Afvigelsen i forhold til budget vedrører bl.a. markedsføringsaktiviteter mv., der er udskudt til senere på året.

Resultatandelene fra datterselskaber mv. har i perioden udgjort -7 mio. kr., hvilket er knap 6 mio. kr. lavere end forventet. Baggrunden er dels, at CMP, hvis resultatudvikling er præget af sæsonudsving som følge af krydstogtaktiviteterne, har indmeldt et negativt resultat for perioden, dels at rentebelastningen hos FN-By-selskabet er højere end indregnet i budgettet. Da FN-By-selskabet finansierer sine aktiviteter hos By & Havn, opnås en tilsvarende resultatforbedring under de finansielle poster. De finansielle poster har foruden effekten af øgede renteindtægter fra FN-By-selskabet været positivt påvirket af renteudviklingen de første måneder af 2012, der samlet set har ligget lidt lavere end forudsat i budgettet. De finansielle poster ligger i perioden godt 16 mio. kr. under budget og 24 mio. kr. under resultatet for samme periode i 2011.

Da der ikke har været gennemført en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme pr. 31. marts 2012, er der ikke foretaget nogen værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Der ventes foretaget en ny vurdering af værdien af investeringsejendommene i forbindelse med udarbejdelse af halvårsregnskabet.

For så vidt angår markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje er der i 1. kvartal af 2012 tilbageført 112 mio. kr. til resultatet som følge af svagt stigende renter pr. 31. marts 2012 i forhold til niveauet ved årsskiftet. Som følge heraf er det samlede resultat for 1. kvartal af 2012 positivt – også selv om der ikke er resultatført positive værdireguleringer af investeringsejendommene.

### 3. Forventet resultat 2012

Side 3 af 5

På baggrund af resultatet for 1. kvartal af 2012 er det forventede resultat for 2012 beregnet, jf. vedhæftede bilag 2. Som det fremgår af bilaget forventes der et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme på 77 mio. kr., hvilket er knap 4 mio. kr. lavere end budget. Hovedårsagen til den negative afvigelse er, at forventningerne til lejeindtægterne i Budget 2012 ligger 15 mio. kr. lavere end budgetteret. Baggrunden er, at der i Budget 2012 er sket en budgetteknisk fejl i form af en dobbeltregning af lejeindtægterne fra Unicef (ca. -12 mio. kr.). Hertil kommer, at den forsinkede færdiggørelse af Campus 2 har indebåret, at lejeindbetalingen fra Campus 2-lejemålet er forsinket med to måneder i forhold til budgetforudsætningerne (ca. -5 mio. kr.). Endvidere er lejernes betaling ca. 1 mio. kr. lavere end forventet som følge af lavere ejendomsskatter, jf. nedenfor. Men bortset herfra er der en generelt set positiv udvikling i lejeindtægterne, og der ventes således for knap 3 mio. kr. højere lejeindtægter end indregnet i budgettet.

Parkeringsindtægterne fortsætter den positive udvikling, der blev opnået i store dele af 2011. Det ventes, at det er muligt at få parkeringsindtægterne op på 33 mio. kr. i 2012, hvilket er en forøgelse i forhold til Budget 2012 på 3 mio. kr. og vil være en stigning på ca. 10 pct. i forhold til i 2011. Foruden flere kunder ventes der også en positiv effekt på indtjeningen af varslede prisstigninger.

For så vidt angår de øvrige indtægter må forudses en nedgang på godt 1 mio. kr. i forhold til Budget 2012. Baggrunden er bl.a. en ændret aftale om management fee vedrørende Marmormoleselskabet samt et realiseret tab på salg af Havnescenen.

I de øvrige indtægter indgår indtægter fra deponering af jord med 47 mio. kr. Som nævnt ovenfor er de første jordmængder leveret til mellemdeponering, og selskabet har dermed fået den første omsætning. Der er ikke modtaget informationer om, at jordmængderne vil være væsentlig anderledes end budgetteret, men som nævnt ved budgettets vedtagelse er det naturligvis behæftet med usikkerhed, hvordan jordmængderne bliver fordelt over årene.

På omkostningssiden ventes der ikke de store ændringer i forhold til budget, når bortses fra reguleringer af de forventede ejendomsskatter. Baggrunden er som nævnt ovenfor afgørelsen om ejendomsskatter for Tulipan-området samt parkeringshuset på Edvard Thomsens vej. Hertil kommer en generelt set lidt forsigtig budgettering af ejendomsskatterne. Samlet set ventes ejendomsskatterne nu på 34 mio. kr. for hele 2012 mod budgetteret 43 mio. kr.

På de øvrige omkostningsgrupper ventes der kun marginale ændringer.

Resultatandelene for datterselskaber mv. er nedskrevet med 15 mio. kr., idet resultatet i FN-By-selskabet belastes af stigende rentebelastning i takt med, at projektet skrider frem. Da FN-By-selskabet finansierer sine aktiviteter gennem lån hos By & Havn, er der foretaget en tilsvarende regulering af renteindtægterne hos By & Havn. Der er endvidere forudsat en besparelse i selskabets renteudgifter på den langfristede gæld svarende til den opnåede besparelse i 1. kvartal af 2012. Der er med andre ord forudsat samme renteniveau i de tre sidste kvartaler, som blev forudsat i budgettet.

### 4. Investeringer

I bilag 3 er vist en status for investeringsbudgettet pr. 31. marts 2012. I forhold til seneste rapportering er der ikke sket ændringer i det forventede slutforbrug og dermed heller ikke i evt. afvigelser mellem Budget 2012 og skønnet slutforbrug.

Det samlede budget inkl. overførte budgetbeløb fra tidligere år udgør i alt 3.587 mio. kr., hvoraf der er afholdt 1.487 mio. kr. Restbudgettet udgør således 2.100 mio. kr.

Der er hidtil i 2012 afholdt 266 mio. kr. fra budgettet. Beløbet ventes øget betragteligt i løbet af sommeren, hvor aktiviteterne med Nordhavnsudvidelsen øges og investeringerne i infrastruktur mv. i Århusgade samt i et nyt parkeringshus i Ørestad påbegyndes. For så vidt angår Århusgade er der afsat en ramme på 400 mio. kr. Der arbejdes med en yderligere specificering af budgettet, som herefter vil blive forelagt bestyrelsen.

## 5. Balancen

Af det udsendte udkast til kvartalsrapport fremgår, at den samlede balance nu udgør 12,6 mia. kr., hvilket er en stigning på godt 500 mio. kr. siden årsregnskabet. De materielle anlægsaktiver er steget godt 100 mio. kr. som følge af afholdte investeringer. Omsætningsaktiverne er steget ca. 400 mio. kr., dels som følge af en stigning i tilgodehavende fra FN-By-selskabet og i tilgodehavende renter, dels som følge af en øget likvid beholdning. Sidstnævnte skyldes, at der i februar 2012 blev hjemtaget lån på 450 mio. kr. til dækning af de kommende måneders likviditets-træk.

På passivside er den samlede gældsforpligtelse øget med ca. 500 mio. kr., der dels står som langfristet gæld til kreditinstitutter, dels som anden gæld, der indeholder skyldige renteomkostninger.

Pr. 31. marts 2012 udgør egenkapitalen -3.228 mio. kr. mod 3.250 mio. kr. ved årsskiftet.

## 6. Likviditet og gæld

Bestyrelsen godkendte på sit møde den 12. december 2011 en samlet låneramme for 2012 på 3.000 mio. kr., hvoraf 1.400 mio. kr. skal anvendes til refinansiering, mens den øvrige del er den forventede forøgelse af nettogælden. Som det fremgår af tabel 1 nedenfor er der pr. marts 2012 optaget lån på 450 mio. kr., og restrammen for 2012 udgør således 2.550 mio. kr.

**Tabel 1. Samlet låneoptagelse, ekskl. korte kreditter**

Forbrug låneramme	Mio. DKK
Lånebehov	3.000
- Optaget	450
+ Indfrielse	0
= Restramme	2.550
<b>Bruttogæld</b>	<b>14.625</b>

Pr. 31. marts 2012 udgør den nominelle langfristede gæld (ekskl. bankkreditter) 12.122 mio. kr., hvoraf 13 pct. er optaget med variabel rente, 51 pct. er fastforrentede og 37 pct. er indeksbaserede lån (realrente). I forhold til de af bestyrelsen godkendte langsigtede pejlemærker for rentefordelingen er der således tale om en overvægt af de fastforrentede og en undervægt af realrentebaserede lån.

**Tabel 2. Rentefordeling totalt**

	Mio. kr. nominelt	Pct.	Ramme
Variabel rente	1.518	12,5	0 pct. – 40 pct.
Fast rente	6.168	50,9	0 pct. – 40 pct.
Indeks	4.436	36,6	40 pct. – 60 pct.
<b>I alt</b>	<b>12.122</b>	<b>100,0</b>	

Foruden ovennævnte langfristede gældsforpligtelser er der pr. 31. marts 2012 udnyttet en særlig bankkredit på 308 mio. kr. i Danske Bank. Kreditten ophører med afslutningen af Campus 2-investeringen.

Den samlede likviditet udgør 281 mio. kr., hvoraf 180 mio. kr. er placeret som korte pengemarkedsplaceringer og 61 mio. kr. er indestående på bankkonti.

Den langfristede gæld er forrentet med 3,44 pct. De aktuelle markedsrenter fremgår af tabel 3.

**Tabel 3. Aktuelle markedsrenter**

Valuta	6 mdr.	5 år	10 år	20 år
DKK	1,23	1,67	2,38	-
EUR	1,08	1,58	2,29	-
Realrente, DKK	-	-	-	0,35

Af tabel 4 fremgår varigheden på den nominelle gældsportefølje.

**Tabel 4. Porteføljens varighed**

Nominel gæld	2,3 år
Realrentegæld	12,7 år
Sammenvægtet varighed	6,7 år
BPV	10 mio.

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden.

En høj varighed indebærer en lav risiko mht. refinansieringsrisikoen, idet der i gennemsnit er mindre dele af renteomkostningerne på nettogælden, der tilpasses ændringer i markedsrenterne. Varigheden er samtidig et udtryk for kursfølsomheden for nettogælden opgjort til dagsværdi. En høj varighed indebærer en høj kursfølsomhed.

Varigheden på den nominelle nettogæld (ekskl. realrentegæld) er 2,3 år, og tilsvarende er varigheden på realrentegælden 12,7 år, hvilket modsvarer en sammenvægtet varighed på 6,7 år på den totale nettogæld.

BPV (basis point value) angiver ændringen i dagsværdien (kursfølsomheden) ved et parallelskift i rentekurven på 1 bp, hvilket med en total varighed på 6,7 år modsvarer en BPV på DKK 10 mio. En stigning i renteniveauet på 1 pct. vil således indebære en markedsværdiregulering på 1.000 mio. kr. Såfremt den samlede markedsværdiregulering på i alt knap 2.200 mio. kr. skal tilbageføres, forudsættes derfor en rentestigning på ca. 2,5 pct.



## Bilag 1

### Resultat 1. kvartal 2012

Mio. kr.	Resultat 2011	Resultat 2012	Budget 2012	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	56,0	56,8	55,2	1,6
P-indtægter	7,1	7,3	6,8	0,5
Øvrige indtægter	<u>3,4</u>	<u>6,5</u>	<u>7,3</u>	<u>-0,8</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b>66,5</b>	<b>70,6</b>	<b>69,3</b>	1,3
Personaleomkostninger	-15,7	-16,0	-16,9	0,9
Driftsomkostninger	-11,0	-11,7	-12,0	0,3
Administrationsomkostninger	-4,9	-4,9	-6,9	2,0
Ejendomsskatter	-19,0	-16,5	-21,5	5,0
Af- og nedskrivninger	<u>-6,4</u>	<u>-6,4</u>	<u>-6,6</u>	<u>0,2</u>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-57,0</b>	<b>-55,5</b>	<b>-63,9</b>	8,4
<b>Resultat af primær drift*)</b>	<b>9,5</b>	<b>15,1</b>	<b>5,4</b>	9,7
Resultatandele i datter og joint ventures mv.	1,9	-7,1	-1,6	-5,5
Finansielle poster netto	<u>-130,0</u>	<u>-105,7</u>	<u>-122,0</u>	<u>16,3</u>
<b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>	<b>-118,6</b>	<b>-97,7</b>	<b>-118,2</b>	20,5
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1,4</u>	<u>0,4</u>	<u>0,0</u>	<u>0,4</u>
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-117,2</b>	<b>-97,3</b>	<b>-118,2</b>	20,9
Markedsværdiregulering af gæld	<u>90,3</u>	<u>112,0</u>	<u>0,0</u>	<u>112,0</u>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-26,9</b>	<b>14,7</b>	<b>-118,2</b>	132,9

\*) Exkl. værdireguleringer af investeringsejendomme

## Bilag 2

### Forventet resultat 2012

Mio. kr.	Resultat 2011	Budget 2012	Forventet resultat 2012	Diff. Forventet - budget
Lejeindtægter	214	237	222	-15
P-indtægter	30	30	33	3
Øvrige indtægter	49	65	64	-1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>293</b>	<b>332</b>	<b>319</b>	-13
Personaleomkostninger	-66	-70	-70	-
Driftsomkostninger	-52	-50	-50	0
Administrationsomkostninger	-29	-29	-29	-
Ejendomsskatter	-14	-43	-34	9
Af- og nedskrivninger	-26	-59	-59	-
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-187</b>	<b>-251</b>	<b>-242</b>	9
<b>Resultat af primær drift*)</b>	<b>105</b>	<b>80</b>	<b>77</b>	-4
Resultatandele i datter og joint ventures mv.	21	22	4	-18
Finansielle poster netto	-498	-482	-453	30
<b>Resultat før værdiregulering (EBVAT)</b>	<b>-372</b>	<b>-380</b>	<b>-372</b>	9
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-632	400	400	-
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-1.004</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	9
Markedsværdiregulering af gæld	-1.021	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2.026</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	9

\*) Exkl. værdireguleringer af investeringsejendomme

## Bilag 3

### Investeringer 2012

(mio.kr.)	Budget 2012	Budget fra før 2012	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.03.2012	Afvigelse	Afholdt i 2012	Afholdt i alt	Forventes overført til 2013
<b>Arealudvikling</b>								
Byggemodning Ørestad	2	81	83	79	4	2	70	-
Forpligtelse Teliagrunden	-	8	8	8	-	8	8	-
Teglgolmen mangelæg	-	15	15	15	-	-	4	-
Udvidelse af Nordhavnen 4)	-	1.130	1.130	1.050	80	52	168	401
Byggemodning Århusgade 7)	400		400	399	1	5	7	100
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	6	38	44	41	3	0	24	-
Byliv	-	4	4	4	-	0	0	-
Anlæg husbåde	-	4	4	4	-	-	1	-
CMP, byggemodning Prøvestenen	12		12	12	-	7	8	-
<b>Parkering</b>								
Parkeringshus Ørestad Syd 2)	-	96	96	96	-	0	0	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	151	151	99	52	16	86	-
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	3	16	19	19	0	2	16	-
<b>Lejemålsindretninger</b>								
FN-Byen Campus 1 3)	-	1.178	1.178	1.213	(35)	132	679	100
FN-Byen Campus 2	-	326	326	378	(52)	27	360	-
Øvrige lejemaalforbedringer 1)	10	47	57	57	0	8	35	-
<b>Renoveringer m.m.</b>								
Renovering af bolværker	8	17	25	25	0	3	5	-
Renovering bygninger	8	4	12	12	-	2	3	-
Veje og pladser 5)	-	15	15	15	-	2	10	-
Øvrige investeringer	5	3	8	8	-	0	2	-
<b>Samlet investeringsbudget</b>	<b>454</b>	<b>3.133</b>	<b>3.587</b>	<b>3.534</b>	<b>54</b>	<b>266</b>	<b>1.487</b>	<b>601</b>

\*1) Best.indstill. Bilag -11-001 tillæg 11 mio. kr.

\*1) Best.indstill. Bilag -11-037 tillæg 15 mio. kr.

\*2) Best.indstill. Bilag -11-009 tillæg 16 mio. kr.

\*3) Best.indstill. Bilag -11-011 tillæg 393 mio. kr.

\*3) Best.indstill. Bilag -11-063 55 mio. kr.

\*4) Best.indstill. Bilag -11-048 tillæg 200 mio. kr.

\*5) Best.indstill. Bilag -11-049 tillæg 2,8 mio. kr.

\*6) Best.indstill. Bilag -11-046 tillæg 25 mio. kr.