

Tillæg vedrørende By & Havns årsrapport for 2011

11. april 2012

1. Indledning

Årsrapporten for By & Havn for 2011 blev behandlet og godkendt på bestyrelsesmødet den 26. marts 2012. Efterfølgende er der fremsendt regnskabsmeddelelse til Erhvervsstyrelsen og Nasdaq OMX. Årsrapporten fremlægges til endelig godkendelse på interessentskabsmødet den 13. april 2012.

I henhold til vedtægterne skal selskabet udarbejde årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. For at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder, er indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder anvendt.

Årsrapporten er for 2011 disponeret på samme måde som for 2010. I samarbejde med revisorerne er det vurderet, at det har været nødvendigt at udvide og/eller tilpasse afsnit om CSR, god selskabsledelse og risikoforhold. For så vidt angår god selskabsledelse tilsiger anbefalingerne, at den samlede redegørelse for selskabets efterlevelse af anbefalingerne fra Komiteen for god Selskabsledelse offentliggøres på selskabets hjemmeside. Redegørelsen er nu offentliggjort via selskabets hjemmeside.

I afsnit 2 kommenteres det eksterne regnskab for moderselskabet, mens afsnit 3 indeholder en gennemgang af regnskaberne for By & Havns joint ventures mv.

For så vidt angår det interne regnskab er der i afsnit 4 nedenfor en gennemgang af årsresultatet sammenlignet med Budget 2011. Endvidere er der en gennemgang af investeringsbudgettet.

2. Årsregnskab 2011

Årsrapporten består af ledelsesberetning, regnskabsberetning og selve regnskabet. I regnskabsberetningen er der givet en kort forklaring af de væsentligste poster i regnskabet, hvortil henvises.

3. Joint ventures og associerede selskaber

I årsrapporten er der vist en oversigt over By & Havns ejerandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber. Pr. 31. december 2011 udgjorde de samlede kapitalandele 340,3 mio. kr., og der er i 2011-regnskabet indregnet en resultatandel på 21,0 mio. kr. Beløbene er opgjort efter By & Havns regnskabsprincipper.

FN-Byen P/S og Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S er kategoriseret som datterselskaber. By & Havns ejerandele er pr. 31. december 2011 opgjort til henholdsvis 99,2 pct. og 90 pct. Ejerandelen i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S blev i løbet af 2011 øget fra 50 pct. til 90 pct. i forbindelse med aftalen med SNS om deres udtræden af selskabet.

By & Havn ejer 50 pct. af Copenhagen Malmö Port AB, af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt af Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S.

Endelig har By & Havn kapitalandele i Ørestad Down Town P/S (sammen med NCC) og Harbour P/S (sammen med ATP Ejendomme og PensionDanmark). Begge selskaber blev oprettet i løbet af 2011. Harbour P/S blev oprettet i tilknytning til handlen vedrørende FN-Byen Campus 1.

I løbet af 2011 er Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S likvideret, da selskaberne havde opfyldt deres formål.

Herudover ejer By & Havn 50 pct. eller mere af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i ovennævnte kommanditaktieselskaber, hvorfor kapitalen i selskaberne er meget begrænset. Derfor omtales de ikke videre i det følgende.

De resultater, der nævnes i resultatgennemgangen nedenfor, er resultat og balance opgjort efter selskabernes regnskabsprincipper, hvorfor tallene kan variere fra de tal vedrørende kapitalandelene, der er opgjort i By & Havns regnskab.

3.1 FN-By-selskabet

Selskabet er ejet af By & Havn med 99,2 pct. og Nordkranen A/S Ejendomsudvikling med 0,8 pct. Selskabets formål er at opføre, drive og udleje FN-Byen Campus 1. I 2011 blev der indgået entrepris kontrakt om opførelse af etape 2 efter By & Havns indgåelse af lejeaftale vedrørende etape 2.

Selskabet havde i 2011 et resultat på -9,4 mio. kr., der udtrykker ikke aktiverbare omkostninger ved at drive selskabet samt finansieringsomkostninger i byggefasen. Den samlede egenkapital er pr. 31. december 2011 på 78,4 mio. kr. efter indregning af årets underskud. Det samlede resultat i selskabet og dermed udviklingen i egenkapitalen udtrykker ikke værdien af selve projektet med at opføre FN-Byen Campus 1. Baggrunden er, at lejekontrakt og grundstykket endnu ikke er overført fra moderselskabet By & Havn til FN-By-selskabet. Værdien af projektet er i stedet kommet til udtryk gennem en positiv værdiregulering i By & Havns regnskaber.

Pr. 31. december 2011 udgjorde projektbeholdningen 587 mio. kr. mod 181 mio. kr. året før. Selskabet finansierer byggeaktiviteterne gennem en låneaftale med By & Havn. Den samlede gæld til By & Havn i årsregnskabet for 2011 udgør 449 mio. kr.

3.2 Byggemodningselskabet Marmormolen P/S

Selskabet ejes af By & Havn (90 pct.) og af N&S P/S. Selskabets hovedformål er at byggemodne arealer på Marmormolen samt erhverve og udvikle to boliggrunde på Marmormolen.

Selskabet havde i 2011 et resultat på 46,1 mio. kr. og havde ved udgangen af året en egenkapital på 59,1 mio. kr. Resultatet er forbedret væsentligt i forhold til 2010 efter indregning af 50,9 mio. kr. i avance vedrørende modtaget byggemodningsindtægt.

3.3 Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling

Selskabet ejes ligeligt af TK Development Danmark A/S og By & Havn. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Hovedaktiviteten i 2011 har primært bestået i drift af parkeringsanlæg på Amerika Plads. Selskabets omsætning har i 2011 været på 14,0 mio. kr. i form af lejeindtægt fra parkeringsanlæg, og årets resultat blev på 2,8 mio. kr.

Den samlede egenkapital er opgjort til 115 mio. kr.

Pr. 31. december 2011 udgjorde projektbeholdningen 271 mio. kr.

Selskabet havde pr. 31. december 2011 en gæld til By & Havn på 22,4 mio. kr. i forbindelse med et grundkøb. Gælden afdrages i takt med salg af byggefelter. Der resterer to byggefelter i selskabet.

3.4 Byggemodningselskabet Sluseholmen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn.

Da selskabet har opfyldt sine formål, er selskabet under likvidation. Mod forventning lykkedes det ikke at likvidere selskabet i løbet af 2011. Der er dog nu truffet endelige aftaler mellem selskabet og Københavns Kommune om infrastrukturudbygning i området, og likvidationen forventes nu gennemført i foråret 2012.

Selskabets egenkapital udgjorde ved udgangen af 2011 knap 26 mio. kr.

3.5 Ørestad Down Town P/S og Harbour P/S

Begge selskaber er stiftet i 2011 og aktiviteten i selskaberne er endnu begrænset, hvorfor den indskudte kapital i selskaberne stort set er uændret i forhold til ved stiftelsen.

3.6 Copenhagen Malmö Port AB

Selskabet havde i 2011 en omsætning på 727 mio. SEK, svarende til 8 pct., og resultat efter skat blev på 81 mio. SEK (100 mio. SEK i 2010). Med indregning af årets resultat er egenkapitalen pr. 31. december 2011 opgjort til 362 mio. SEK. Bestyrelsen har indstillet, at udbyttet bliver på 50 pct. af de frie midler, svarende til 130 mio. SEK, hvilket giver et udbytte til By & Havn i størrelsesordenen 54 mio. DKK.

4. Det interne regnskab 2011

4.1 Resultat af primær drift

Resultatopgørelsen for moderselskabet fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, hvor resultatet for 2011 er sammenholdt med Budget 2011 og resultatet for 2010 opstillet i lighed med tidligere rapporteringer. Dog er værdireguleringer af investeringsejendomme flyttet ned under de finansielle poster, således at den primære drift er ekskl. værdireguleringer.

Fokus for den interne økonomistyring i 2011 har været at holde det besparelsesmål, der blev besluttet i 2009 og som blev indbygget i Budget 2011. Samlet set er besparelsesmålet blevet overholdt. De samlede personale-, drifts- og administrationsudgifter ligger under budget – også selv om der modregnes for tab af øvrige indtægter, der har en direkte sammenhæng til driftsomkostningerne.

I 2011 udgjorde de samlede indtægter 293 mio. kr. mod 264 mio. kr. i budget, svarende til en positiv afvigelse på 29 mio. kr.

Lejeindtægterne lå i 2011 stort set på budget, når der ses bort fra, at en del af CMP's vedligeholdelsesaftale blev konverteret til fast lejebetaling.

Indtægterne fra parkeringsaktiviteterne endte derimod væsentligt over budget. Den positive afvigelse udgør 7 mio. kr., og i forhold til 2010 er der tale om en stigning på over 40 pct.

Størstedelen af den samlede forbedring i forhold til budget på 29 mio. kr. kan imidlertid henføres til SNS's betaling for at ændre deres engagement i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S på 25 mio. kr. Beløbet indgår i de øvrige indtægter. Den øvrige del af de øvrige indtægter ligger mere end 4 mio. kr. under budget. Forklaringen er dels, at vedligeholdelsesarbejderne på Knippelsbro ikke blev så omfattende som forventet, hvorved viderefakturering til Københavns Kommune blev tilsvarende reduceret, dels at en del af de budgetterede indtægter fra CMP blev ændret til lejeindtægter.

I 2011 udgjorde de samlede omkostninger 187 mio. kr. mod et budget på 213 mio. kr. og 219 mio. kr. i 2010. Den væsentligste forklaring på afvigelsen er den tidligere rapporterede tilbagebetaling af ejendomsskat på ca. 24 mio. kr. Ses der bort fra denne post, er der dog samlet set alligevel en reduktion af omkostningerne både set i forhold til budget og set i forhold til 2010.

I 2011 udgjorde personaleudgifterne 66 mio. kr., hvilket er på niveau med 2010, men knap 1 mio. kr. højere end budget. Denne afvigelse kan dog henføres til et ændret regnskabsprincip omkring tilgodehavende afspadsering hos især specialarbejdergruppen.

Driftsomkostningerne endte i 2011 ca. 3 mio. kr. under budget, hvilket kan henføres til det ikke gennemførte brovedligehold, jf. ovenfor. I forhold til i 2010 er der tale om en reduktion i driftsudgifterne på ca. 10 mio. kr.

I 2011 udgjorde administrationsudgifterne 29 mio. kr., hvilket er 2 mio. kr. under budget. Den positive afvigelse skal ses i lyset af, at der i 2011 har været tab på debitorer, der ligger næsten 2,5 mio. kr. over budget. Foruden disse ville besparelsen på administrationsomkostningerne have været over 4 mio. kr.

Der er på denne baggrund opnået et samlet resultat af den primære drift på 106 mio. kr.

4.2 Kapitalandele af joint ventures mv. og finansielle poster

I 2011 var de samlede resultatandele fra datterselskaber mv. 21 mio. kr., hvilket var 3 mio. kr. lavere end i 2010. Baggrunden er primært, at resultatet i FN-By-selskabet i 2011 er belastet af væsentligt større renteudgifter end i 2010. Hertil kommer nedgang i resultatandele fra Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S, der blev likvideret i 2011. I forhold til budget ligger resultatandelene ca. 23 mio. kr. lavere. Afvigelsen vedrører primært FN-By-selskabet, hvor finansieringsomkostningerne ikke var fuldt indregnet i budgettet, samt CMP.

De finansielle poster landede på 498 mio. kr., svarende til 1 mio. kr. lavere end i 2010 og knap 10 mio. kr. lavere end budget. Resultatet blev opnået som følge af det faldende renteniveau gennem især sidste halvdel af 2011, hvilket også opvejede stigninger som følge af en uventet høj inflationsregulering af realrentelånene.

Inkl. resultatandele fra datterselskaber mv. samt de finansielle poster blev der opnået et resultat før værdiregulering på -372 mio. kr.

4.3 Markedsværdiregulering af investeringsejendomme og af gælden samt samlet resultat

Som der er redegjort for i brev til bestyrelsen af 3. februar 2012 med tilhørende notat blev det på baggrund af de modtagne vurderingsrapporter fra henholdsvis Sadolin & Albæk samt PricewaterhouseCoopers nødvendigt at nedskrive værdien af de samlede investeringsejendomme med ca. 666 mio. kr. Nedskrivningen vedrører udviklingsejendommene – og især dem med relativt lang udviklingshorisont – mens der blev fundet grundlag for at opskrive værdien af udlejningsejendommene. Der blev realiseret avance på ca. 34 mio. kr. ved salg af tilbagekøbsrettighed og ved tillægskøb til tidligere handler, således at værdireguleringerne samlet set i 2011 udgjorde 632 mio. kr.

Udviklingen i renteniveauet samt i inflationsforventningerne indebar, at det var nødvendigt at udgiftsføre urealiseret markedsværdiregulering af gælden med over 1 mia. kr. Det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgør herefter -2.026 mio. kr.

4.4 Investeringer 2011

Det samlede investeringsbudget for 2011 inkl. tillægsbevillinger er på 908 mio. kr., jf. vedhæftede bilagstabel 2. Hertil kommer, at der fra tidligere år er blevet overført budget på 2.418 mio. kr., så det samlede budget for aktive projekter i 2011 har udgjort 3.326 mio. kr. Heraf er der blevet forbrugt 425 mio. kr. i tidligere år og 968 mio. kr. i 2011. Beløbene inkluderer som tidligere nævnt også investeringer gennemført i regi af FN-By-selskabet. For ikke-afsluttede projekter ventes overført 1.765 mio. kr. til 2012 og senere år.

Som det ligeledes fremgår af vedhæftede bilagstabel 2, ligger det skønnede slutforbrug for projekterne samlet set under budget. De største positive afvigelser findes vedrørende Nordhavnsudvidelsen inkl. ny krydstogtkaj, hvor der blev opnået gunstige licitationsresultater. Parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej er i tabellen skønnet at lande 52 mio. kr. under budget. De sidste afregninger med entreprenøren er ved at blive gjort op, og der kan formentlig opnås en endnu større besparelse. Endelig har byggemodningen i Ørestad Syd kunnet gennemføres ca. 10 mio. kr. under budget.

For så vidt angår FN-Byen Campus 1 og 2 henvises der til dagsordenens punkt 10, hvor der er givet en særlig redegørelse for økonomien i projekterne.

Bilag 1

Resultat for By & Havn

Mio. kr.	Resultat 2010	Resultat 2011	Budget 2011	Diff. Forventning - budget
Lejeindtægter	207	214	212	2
P-indtægter	21	30	23	7
Øvrige indtægter	30	49	28	20
Indtægter i alt	258	293	264	29
Personaleomkostninger	-66	-66	-65	-1
Driftsomkostninger	-62	-52	-55	3
Administrationsomkostninger	-30	-29	-31	2
Ejendomsskatter	-36	-14	-35	22
Af- og nedskrivninger	-26	-26	-26	-1
Omkostninger i alt	-219	-187	-213	25
Resultat af primær drift	40	105	51	54
Resultatandele i datterselskaber mv.	24	21	44	-23
Finansielle poster netto	-499	-498	-508	10
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-436	-372	-413	41
Værdireguleringer af investeringsejendomme	503	-632	439	-1.071
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	67	-1.004	26	-1.030
Markedsværdiregulering af gæld	-93	-1.022	-	-1.022
Årets resultat	-26	-2.026	26	-2.052

Investeringer 2011

(mio.kr.)	Budget 2011	Budget fra før 2011	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.12.2011	Afvigelse	Afholdt i 2011	Afholdt i alt	Forventes overført til 2012
Arealudvikling								
Byggemodning Ørestad	25	89	114	104	10	29	95	9
Forpligtelse Teliagrunden	-	8	8	8	-	-	-	8
Tegholmen mægelæg	-	15	15	15	-	-	4	11
Køb af grund SNS *6)	25	25	25	25	-	25	25	25
Udvidelse af Nordhavnen 4)	200	930	1.130	1.050	80	106	116	934
Byggemodning Århusgade 7)	6	6	6	4	2	1	1	4
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	14	24	37	37	0	6	28	9
Byggemodning Marmormolen (hotelgrund)	67	-	67	68	(1)	68	68	68
Byliv	4	-	4	4	-	0	0	4
Anlæg husbåde	-	6	6	4	2	0	1	3
Parkering								
Parkeringshus Ørestad Syd 2)	96	-	96	96	-	0	0	96
Parkeringshus Winghouse	-	21	21	21	-	-	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	-	151	151	99	52	56	71	28
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	9	10	19	18	0	8	16	2
Lejemålsindretninger								
FN-Byen Campus 1 3)	393	785	1.178	1.122	56	361	543	551
FN-Byen Campus 2	-	326	326	437	(111)	258	332	64
Øvrige lejemålsforbedringer 1)	38	25	62	61	1	30	42	20
Renoveringer m.m.								
Renovering af bolværker	15	14	29	22	6	6	7	15
Renovering bygninger	7	3	10	9	1	5	7	3
Veje og pladser 5)	5	10	15	15	-	4	10	6
Øvrige investeringer	5	2	7	6	1	5	6	1
Samlet investeringsbudget	908	2.418	3.326	3.226	99	968	1.393	1.765

*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 tillæg 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.

*7) Best.indstill. Bilag -11-056 tillæg 6 mio. kr.