



Til ØU – Aflæggerbordet d. 20. marts 2012

16-03-2012

Sagsnr.
2012-30807

Dokumentnr.
2012-164965

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

Udviklingsselskabet By & Havn I/S – orientering om forventet årsresultat for 2011

Økonomiudvalget tog den 6. december 2011 Økonomiforvaltningens indstilling om Udviklingsselskabet By & Havns I/S's kvartalsrapport for 3. kvartal 2011 til efterretning. På daværende tidspunkt var det selskabets forventning, at årets samlede resultat ville blive et underskud på 450 mio. kr.

Efter udarbejdelsen af 3. kvartalsrapporten for 2011 har selskabet modtaget en foreløbig ekstern vurdering af selskabets investerings-ejendomme. Ifølge denne eksterne vurdering er By og Havns investeringsejendomme pr. 31. december 2011 opgjort til ca. 9,5 mia. kr., hvilket indebærer, at resultatet for 2011 bliver påvirket af en urealiseret værdiregulering på ca. -660 mio. kr., svarende til ca. 7 %. Den negative værdiregulering vedrører især Ørestad (-900 mio. kr.) og Ydre Nordhavn (-400 mio. kr.), mens der har været grundlag for at opskrive værdien af FN-Byen Campus 1 (250 mio. kr.). Sidstnævnte har kunnet gøres på baggrund af den indgåede aftale om at afhænde denne ejendom til to pensionsselskaber i 2013. Endvidere har der været grundlag for at opskrive værdien af selskabets udlejningsejendomme (ca. 200 mio. kr.).

Generelt set er de samlede negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme en konsekvens af de økonomiske konjunkturer og den alment kritiske tilstand på ejendomsmarkedet.

Foruden de urealiserede værdireguleringer vil der i regnskabet for 2011 indgå en realiseret værdiregulering som følge af bl.a. tillægskøbesummer for tidligere gennemførte salg.

Resultatet inkl. værdiregulering af investeringsejendomme forventes herefter at udgøre knap -1,0 mia. kr.

Herudover er selskabets gæld, som følge af de stærkt faldende renter i 2011, blevet markedsværdireguleret (forøget) med yderligere ca. 1 mia. kr.

Center for Byudvikling

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2306

E-mail
anj@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Som konsekvens af ovenstående forventes selskabets egenkapital nedskrevet til -3,2 mia. kr. pr. 31.12.2011. Idet selskabet er et interessentskab er der ikke krav om at egenkapitalen genskabes, idet ejerne (Københavns Kommune med 55 % og staten med 45 %) hæfter solidarisk.

Det skal bemærkes, at hverken markedsværdireguleringen af investeringsejendommene eller selskabets gæld har likviditetsmæssig effekt og at reguleringen af gælden vil blive tilbageført i takt med at gælden afvikles som planlagt.

Årsregnskabet skal behandles af selskabets bestyrelse d. 26. marts 2012. Efter regnskabets godkendelse vil Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen få årsregnskabet forelagt til orientering.

Økonomiforvaltningen vil i dialog med staten og By & Havn drøfte, hvilke tiltag der kan iværksættes for at understøtte en positiv udvikling i selskabets økonomi. Herunder drøftelse af såvel finansierings- som salgsstrategi og investeringstakt. Udviklingen i selskabets økonomi vil blive fulgt tæt og drøftet på ejermøderne med staten og selskabet.

Det bemærkes i øvrigt, at der i 2012 forventes et positivt cash-flow fra selskabets drift (ekskl. værdireguleringer og nettokapitaludgifter) på 140 mio. kr. Med et investeringsomfang på 1.460 mio. kr. og et forventet jordsalg på 500 mio. kr. forventes der således et likviditets-træk på 820 mio. kr. i 2012.

I henhold til By & Havns langtidsbudget for 2012-2019 forventes der samlede salgsindtægter på samlet 7.300 mio. kr. Salgsindtægterne forudsætter dog en normalisering af markedsforsholdene i 2012.