



NOTAT

Til: ØU (aflæggerbordet)

16-11-2015

ØU aflæggerbord 17/11-2015: Udviklingsselskabet By & Havn I/S halvårsrapport 2015

Sagsnr.
2015-0220094

Dokumentnr.
2015-0220094-6

På Økonomiudvalgets møde d. 3. november 2015 blev der i forbindelse med sagen om Udviklingsselskabet By & Havns halvårsrapport 2015 udbedt supplerende oplysninger om de væsentligste forhold i halvårsrapporten, herunder:

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

- 1) Redegørelse for udviklingen i den langsigtede gæld
- 2) Værdireguleringer af investeringsejendomme
- 3) Resultatet på 650 mio. kr.
- 4) Beskrivelse af investerings-/anlægsprojekter der har afvigelser i forhold til budget

Herudover bad Økonomiudvalget på ovennævnte møde om, at fremtidige indstillinger om økonomisk rapportering vedr. By & Havn blev skrevet mere pædagogisk, hvilket Økonomiforvaltningen vil bestræbe sig på.

Ad 1 – Udviklingen i den langsigtede gæld

Markedsværdien af den langfristede gæld i By & Havn er fra 31.12.2014 til 30.6.2015 steget med 2,5 mia. kr.

Stigningen i gælden skyldes følgende:

Nye lån for samlet 4,4 mia. kr.

Som led i den af bestyrelsen godkendte låneramme på 4,6 mia. kr. for 2015 har selskabet pr. 30/6 2015 optaget nye lån for samlet ca. 4,4 mia. kr. Pengene skal bruges til dækning af likviditetstræk på 2,1 mia. kr. (herunder 1,7 mia. kr. til Sydhavnsmetro og skønnet 350 mio. til indledende arbejder vedr. Nordhavnstunnel), renteudgifter på ca. 300 mio. kr. og refinansiering af gæld for 2,2 mia. kr.

Indfrielse af gamle lån for samlet 1,4 mia. kr.

Som led i selskabets finansieringsvirksomhed skal der som nævnt ovenfor i hele 2015 refinansieres lån for ca. 2,2 mia. kr. Pr. 30/6 2015 var der tilbagebetalt/refinansieret gæld for 1,4 mia. kr.

Markedsværdiregulering af gæld

På grund af stigende markedsrenter i 2015 er kursværdien af By & Havns låneportefølje faldet med ca. 0,4 mia. kr.

Nettovirkningen af ovenstående er forklaringen på, at gælden er steget med ca. 2,5 mia. kr., jf. nedenstående Tabel 1.

By & Havns gældsudvikling	Mia. kr.
Gæld 31-12-2014	16,9
Markedsværdiregulering af gæld pr. 30-6-2015	- 0,4
Ny låneoptagelse (inkl. refinansiering af gæld)	4,4
Indfrielse af gæld (refinansieret af ny låneoptagelse)	- 1,4
Gæld 30-6-2015	19,5

Tabel 1 – Langfristet gæld inkl. kortfristede del af langfristet gæld

Ad 2 – Værdiregulering af investeringsejendomme

Bestyrelsen for By & Havn har besluttet, at selskabets investeringsejendomme skal eksternt vurderes af en erhvervsjendomsmægler hvert 5. år. I de mellemliggende år vurderer By & Havn selv, på baggrund af egne markedsmæssige erfaringer, i hvilket omfang der skal foretages værdireguleringer af investeringsejendommene.

Værdiansættelsen sker ud fra forudsætninger om etagearealvolumen, skønnet byggeretsværdi, byggemodningsomkostninger og skønnet tidspunkt for salg. Ud fra disse forudsætninger opgøres nutidsværdier af udviklingsområderne, hver for sig, på baggrund af individuelt fastsatte diskonteringsrenter – jo mere usikker en betalingsstrøm desto højere diskonteringsfaktor og dermed lavere nutidsværdi.

Som følge af selskabets arbejde med en ny forretningsstrategi for 2016-2019 (der forelægges ØU og BR til januar 2016) har selskabet i forbindelse med halvårsrapporten fået investeringsejendommene, der senest blev eksternt vurderet i 2011, eksternt vurderet.

Som anført i indstillingen om By & Havns halvårsrapport 2015 førte denne eksterne vurdering samlet set til opskrivning af investeringsejendommene med +251 mio. kr. Denne samlede opskrivning dækker imidlertid over opskrivninger i nogle udviklingsområder og nedskrivninger i andre områder.

Den mest markante regulering var, som nævnt i indstillingen, en nedskrivning af Ydre Nordhavn i forhold til det som By & Havn selv havde vurderet. Baggrunden herfor er, at den eksterne mægler ikke vurderer, at de store infrastrukturinvesteringer, som ejerne af selskabet har besluttet skal finansieres af selskabet (Nordhavnstunnel), ud fra et markedsmæssigt afkastkrav er rentabelt, hvorfor By & Havn har besluttet at regnskabsmæssigt nedskrive Ydre Nordhavn til 0 kr.

By og Havn havde inden den eksterne mæglervurdering kalkuleret med et afkastkrav på 5 % i Ydre Nordhavn, svarende til de øvrige udviklingsområder, mens den eksterne mægler vurderede, at det markedsmæssige afkastkrav ud fra risiko og tidshorisont for udviklingen var 8 %.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at byggeretsværdierne i Ydre Nordhavn ikke vil kunne dække investeringerne i en Nordhavnstunnel. Investeringen vil blot ikke give et afkast, som en privat investor, med et markedskonformt afkastkrav, vil kræve.

Ad 3 – Resultatet på 650 mio. kr.

By & Havns halvårsresultat, jf. nedenstående Tabel 2, på 650 mio. kr. dækker over:

- 1) Primært driftsresultat på 87 mio. kr. - driftsindtægter (lejeindtægter, indtægter fra udlejning af havnefaciliteter til CMP, jordmodtagelse mv.) fratrukket ordinære omkostninger (personaleudgifter og administration, driftsomkostninger, ejendomsskatter og afskrivninger)
- 2) Fratrukket nettokapitaludgifter på 106 mio. kr. (renteudgifter og resultatafkast fra datterselskaber mv.)
- 3) Tillagt værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme på 251 mio. kr.
- 4) Reguleret for markedsværdien af selskabets gæld (kursværdireguleringer på samlet -418 mio. kr. pga. stigende renter i 2015).

By & Havns halvårsrapport 2015	Beløb
Primært driftsresultat	87 mio. kr.
Nettokapitaludgifter	- 106 mio. kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	+ 251 mio. kr.
Regulering af markedsværdi af gæld	- 418 mio. kr.
Samlet resultat for 1. halvår 2015	650 mio. kr.

Tabel 2

Ad 4 – Investerings- og anlægsprojekter

By & Havn har en bred vifte af investeringsprojekter, hvor der investeres i arealudvikling, byggemodning, inddæmning af vandareal i Nordhavn, renovering af udlejningsejendomme og etablering af parkeringsfaciliteter mv.

Som det fremgår af indstillingen, har By & Havn investeringer i 2015 på budgettet 797 mio. kr. Den samlede investeringsramme på ca. 2,3 mia. kr. forventes at holde, endda med en mindre besparelse på sigt på 86 mio. kr.

Aktuelt er det vedr. parkeringshuset i Helsinkigade, at der forventes en budgetoverskridelse på ca. 10 mio. kr. De øvrige projekter forventes at holde budget eller at give besparelser i forhold til budget.

Særligt for så vidt angår infrastrukturudbygning i Århusgadekvarteret og byggemodning på Teglholmen forventes det, at anlægsregnskaberne ender lavere end budgetteret, hvilket er forklaringen på det forventede mindreforbrug på ca. 86 mio. kr.

Bilag:

- Indstilling om Udviklingselskabet By & Havn I/S' halvårsrapport 2015



6. Udviklingsselskabet By & Havn I/S - halvårsrapport 2015 (2015-0220094)

Udviklingsselskabet By & Havn I/S har fremsendt selskabets halvårsrapport 2015 til interessentskabets (ejernes) orientering.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at halvårsrapporten for 2015 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S tages til efterretning.

PROBLEMSTILLING

Udviklingsselskabet By & Havn I/S (herefter benævnt By & Havn) ejes af Københavns Kommune med 95 % og staten med 5 %.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedriften i Københavns Havn med henblik på størst mulig værdiskabelse og afvikling af de i selskabet placerede gældsforpligtelser.

I forbindelse med selskabets igangværende arbejde med udarbejdelse af forretningsstrategi for 2016-2019 er selskabets ejendomsportefølje blevet eksternt vurderet, og værdireguleringerne er indarbejdet i halvårsrapporten for 2015.

LØSNING

Halvårsrapporten, jf. bilag 1, blev godkendt af By & Havns bestyrelse den 26. august 2015.

En uddybende afrapportering til selskabets ejere er vedlagt som bilag 2.

Halvårsrapporten forelægges Økonomiudvalget, idet følgende bemærkes:

Halvårsregnskabet indeholder ikke væsentlige overraskelser.

Resultat 1. halvår 2015

Det samlede resultat efter værdireguleringer af gæld og ejendomme blev for 1. halvår 2015 et overskud på ca. 650 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 93 mio. kr.

Selskabets primære driftsresultat på 87 mio. kr. er positivt i forhold til budgettet på 60 mio. kr., hvilket primært skyldes øgede aktiviteter og indtægter fra jordmodtagelse i Nordhavn.

Nettorenteudgifterne har udgjort ca. 150 mio. kr., hvilket er mindre end budgettet på 172 mio. kr. I forhold til samme periode sidste år er den samlede nettorenteudgift dog forøget, hvilket skyldes stigende markedsrenter samt låneoptag til ejerbidraget til Sydhavnsmetroen.

Det samlede resultat af By & Havns kapitalandele i datterselskaber og joint ventures udgjorde et overskud på ca. 44 mio. kr.

Den stigende rente har medvirket væsentligt til at reducere den markedsmæssige værdi af selskabets gæld med ca. 418 mio. kr.

Selskabet har på baggrund af en ekstern mæglervurdering foretaget markedsværdiregulering af investeringsejendommene på ca. +251 mio. kr. Den mest markante forskel mellem den eksterne vurdering og selskabets egen vurdering er, at værdierne i Ydre Nordhavn nedskrives til 0 kr., idet den kapitaliserede værdi af byggerettighederne ikke kan dække selskabets bidrag til etablering af

Nordhavnstunnel.

I forbindelse med Principaftalen om metro til Sydhavn mv. blev det forudsat, at byggerettighederne i Nordhavn bidrager med 2,1 mia. kr. (pl 2014) til anlæggelsen af Nordhavnstunnelen ud fra en betragtning om, at etableringen af tunnelen ville forøge værdien af byggerettighederne i Ydre Nordhavn. Den eksterne mæglervurdering benytter imidlertid ud fra et forsigtighedssynspunkt en højere diskonteringsfaktor end den, som parterne lagde til grund i Principaftalen. Dette medfører, at den eksterne vurdering af byggerettighederne i Ydre Nordhavn er væsentligt lavere, hvorfor By & Havn regnskabsmæssigt har nedskrevet værdierne til 0 kr. Dette mere end opvejes imidlertid af den eksterne vurdering af værdierne i Indre Nordhavn. Der forventes yderligere værdiregulering i 2015 på ca. +118 mio. kr.

Ovenstående giver et samlet resultat inkl. værdireguleringer af gæld og ejendomme for 1. halvår 2015 på 650 mio. kr.

Gæld og egenkapital

Den langsigtede gæld (inkl. kortfristede dele af langfristede gældsforpligtelser) udgør pr. 30. juni 2015 19,47 mia. kr., og er steget med ca. 2,6 mia. kr. i 1. halvår 2015, hvilket i det væsentligste kan henregnes til udbetaling af bidrag til Sydhavnsmetro på 1,7 mia. kr. og køb af tyske statsobligationer (til sikkerhed for swapaftaler) på ca. 1,4 mia. kr. samt markedsværdiregulering af gælden med -0,4 mia. kr.

Egenkapitalen er faldet med ca. 1 mia. kr. til -4,4 mia. kr., hvilket skyldes selskabets betaling til Metroselskabet til Sydhavnsmetroen samt periodens positive resultat på 650 mio. kr. Egenkapitalen forventes, som følge af principaftalen og forudsat korrektionsreserven kommer til udbetaling, først retableret i år 2042 (mod tidligere år 2021).

Investeringsbudget 2015

Det samlede budget for selskabets investeringer for 2015 er på 797 mio. kr. Beløbet består dels af 690 mio. kr., der er overført fra tidligere år, og dels af 107 mio. kr., der er budgettet for 2015 (inkl. tillægsbevillinger i løbet af året). Af disse 797 mio. kr. har selskabet i 1. halvår forbrugt 179 mio. kr.

Det samlede budget, hvori ovennævnte 797 mio. kr. indgår, for alle aktive projekter i 2015 udgør i alt 2.257 mio. kr. Det er selskabets aktuelle forventning, at det samlede forbrug vil ende på 2.179 mio. kr. Der forventes således en afvigelse på 86 mio. kr., når alle projekterne er afsluttet. Det skal bemærkes, at dette beløb dækker over dels projekter, der kommer under budget, og dels projekter der bliver dyrere end budgetteret.

Status for salg 2015

Der forventes samlet set indtægter fra salg i 2015 på 664 mio. kr., hvilket er 90 mio. kr. lavere end efter 1. kvartal, hvilket skyldes forventet senere indregning i en konkret sag. Efter 1. halvår er 419 mio. kr. realiseret og indregnet, mens der forventes afsluttet yderligere salgssager for ca. 145 mio. kr. Der er på den baggrund forventning om et tilfredsstillende resultat for salg af byggerettigheder i 2015.

ØKONOMI

Indstillingen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for Københavns Kommune.

Mikkel Hemmingsen

/Bjarne Winge

BILAG

Bilag 1 - Halvårsrapport 2015

Bilag 2 - Ejerrapportering vedrørende 1. halvår 2015