

Ejerrapportering vedrørende 1. halvår 2013

6. september 2013

1. Indledning og resume

På bestyrelsesmødet den 29. august 2013 blev halvårsrapporten for 2013 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 30. juni 2013.

Nedenfor kommenteres resultatet for perioden (afsnit 2) samt forventningen til resultatet for hele 2013 (afsnit 3).

I afsnit 4 gives en beskrivelse af periodens investeringer sammenholdt med budget og foregående års investeringsniveau.

I afsnit 5 og 6 gennemgås henholdsvis langtidsbudget og status i forhold til forventningerne i forretningsstrategien fra 2011.

2. Resultat for 1. halvår 2013

2.1 Den primære drift

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1, er der i 1. halvår af 2013 opnået et resultat af den primære drift på 82 mio. kr., hvilket er knap 6 mio. kr. bedre end budget. Forbedringen er opnået på omkostningssiden. I forhold til resultatet i 1. halvår af 2012 er resultatet af den primære drift forbedret med næsten 43 mio. kr. Lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1 og 2 er de væsentligste faktorer i fremgangen.

På omkostningssiden har udviklingen i 2. kvartal af 2013 fulgt den relativt positive udvikling, der blev konstateret i 1. kvartal af 2013. De samlede omkostninger for 1. halvår af 2013 ligger således godt 6 mio. kr. under budget. En del af den positive afvigelse skyldes dog periodiseringsforskelle mellem budget og realiserede poster. Samlet set er udviklingen i omkostningsniveauet dog relativt gunstig.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

Resultatandelene fra datterselskaber, joint ventures mv. udgjorde i 1. halvår af 2013 knap 104 mio. kr., hvilket er væsentligt højere end både budget (+92 mio. kr.) og samme periode i 2012 (+103 mio. kr.), hvilket primært kan relateres til gennemførte ejendomshandler i perioden.

Resultatandelen i FN-Byen P/S er opgjort til 27 mio. kr. I samme periode i 2012 var resultatandelen -9 mio. kr. Fremgangen skyldes dels, at FN-Byen P/S fra den 1. januar 2013 ikke længere belastes af byggerenter efter overdragelse af ejerskabet til bygningen til By & Havn, dels at der i forbindelse med den endelige overdragelse af ejendommen til Harbour P/S har kunnet indtægtsføres godt 26 mio. kr., som hidtil har været modregnet som intern avance i overdragelsen af ejendommen mellem datterselskabet og By & Havn pr. 31. december 2012. Beløbet vedrører de byggerenter, som FN-Byen P/S løbende har betalt til By & Havn i byggeperioden.

I Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S er resultatandelen i perioden på 63,4 mio. kr. mod et resultat i samme periode i 2012 på -2 mio. kr. Det relativt store overskud i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S relaterer sig ligeledes til salget af FN-Byen Campus 1, idet den interne avance ved salg af byggemodning til FN-Byen P/S nu er realiseret fuldt ud.

De finansielle poster har i 1. halvår af 2013 udviklet sig relativt gunstigt. Det faldende renteniveau gennem 2012 slår nu igennem i tallene via de gennemførte refinansieringer. Fra 1. maj 2013 har indbetalingen fra salg af FN-Byen Campus 1 også mindsket renteudgifterne, hvilket dog delvist er blevet opvejet af betalingen af bidrag til metro til Nordhavnen, der blev effektueret primo juni 2013.

De samlede finansielle poster udgjorde i perioden 179 mio. kr. Der er tale om en forbedring i forhold til budget på næsten 61 mio. kr. og på næsten 70 mio. kr. i forhold til samme periode i 2012. I forhold til budget vedrører ca. 41 mio. kr. forrentningen af den langfristede gæld.

Endvidere er de finansielle poster forbedret som følge af, at resultatandele fra Harbour P/S er indregnet til knap 9 mio. kr. (Resultatandelen fra Harbour P/S indregnes som en finansiell indtægt, da By & Havns ejerandel kun er på 8,5 pct. Baggrunden for resultatet i selskabet er primært urealiserede værdireguleringer.) Hertil kommer, at indekseringen af vejjælden til Københavns Kommune blev på -2,1 mio. kr. pga. et faldende indekstal mod en budgetteret udgift på godt 8 mio. kr.

Med de ekstraordinært store resultatandele i selskaberne, der reelt bunder i gennemførte ejendomshandler, samt relativt lave renteudgifter er der i perioden opnået et resultat før værdireguleringer på 7 mio. kr. I samme periode i 2012 var resultatet på -210 mio. kr. og der var budgetteret et resultat på -152 mio. kr.

2.3 Værdireguleringer

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1, er der indtægtsført værdireguleringer af investeringsejendomme på 113 mio. kr. Det er på niveau med værdireguleringerne i samme periode i 2012, men dog under pejlemærket på 400 mio. kr. om året. Værdireguleringer vedrører avance ved gennemførte salg samt urealiserede værdireguleringer af henholdsvis udviklingsejendomme og udlejningsejendomme.

Avancen ved de i perioden afsluttede salg af investeringsejendomme er opgjort til -27 mio. kr. Beløbet skal ses i sammenhæng med de ovenfor nævnte realiserede positive resultatandele i FN-Byen P/S.

Der har i perioden været bogført salg af FN-Byen Campus 1 og M-grunden på Marmormolen til Harbour P/S, af etape 2 af Radiorækkerne i Ørestad Nord til Tetris og af boliggrund på Marmormolen via Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S til Projektselskabet Marmorbyen P/S, der ejes sammen med Pensam, jf. ovenfor. Endvidere har der været foretaget en regulering af intern avance samt af den bogførte salgssum fra siloerne i Århusgadekvarteret til NCC.

Det skal bemærkes, at når de realiserede værdireguleringer ikke er større på et så stort salg som FN-Byen, skyldes det, at værdien af ejendommen tidligere er blevet vurderet på baggrund af den forventede salgspris. Den positive værdi af dette projekt har således tidligere været indregnet i regnskabet som urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme.

De urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene udgjorde i perioden knap 141 mio. kr., hvoraf 124 mio. kr. vedrører udviklingsejendommene, mens den øvrige del vedrører udlejningsejendommene.

Ved vurdering af de urealiserede værdireguleringer af udviklingsejendommene er der taget højde for de salgssager, der er blevet forelagt for bestyrelsen tidligere, men som endnu ikke er realiserede. Prisniveauet og salgstempoet for øvrige ejendomme er ikke opskrevet i forhold til tidligere vurderinger til trods for den gunstige

udvikling i 1. halvår af 2013. Der er således valgt et forsigtigt udgangspunkt for vurderingerne.

Der er i de urealiserede værdireguleringer endvidere taget højde for selskabets bidrag til metro til Nordhavnen, der i juni 2013 blev betalt med 934 mio. kr. til Metroselskabet. Der er samtidig taget højde for, at salgskontrakterne for byggeretter i Indre Nordhavn indeholder eller vil indeholde en tillægskøbesum i en 60-årig periode. I princippet vil tillægskøbesummerne kunne dække metrobidraget, men da der ved beregning af metrobidraget blev valgt en lavere diskonteringsrente end der anvendes ved vurdering af investeringsejendommene, har indregning af metrobidrag og tillægskøbesummer betydet en negativ regulering af ejendomsværdierne. Der er tale om en beregningsteknisk difference, som vil blive udlignet over tid i takt med, at salg af de berørte byggeretter gennemføres.

Der er endelig foretaget en ny vurdering af udlejningsejendommene. Den urealiserede værdiregulering af udlejningsejendommene svarer nogenlunde til inflationsudviklingen af porteføljen af udlejningsejendommene. I forhold til årsregnskabet for 2012 er værdien af Campus 2-lageret nu indregnet, så den samlede værdi af udlejningsejendommene nu udgør ca. 2,3 mia. kr.

Som det fremgår af vedhæftede bilag 1, har markedsværdiregulering af gælden været på 539 mio. kr., der kan henføres til stigende renter (ca. 0,5 procentpoint siden årsskiftet) og i et vist omfang også aftagende inflationsforventning.

Det samlede resultat for 1. halvår af 2013 kan herefter opgøres til 658 mio. kr.

3. Forventet resultat for 2013

Det forventede resultat for 2013 vurderet på baggrund af udviklingen frem til halvårsregnskabet fremgår af vedhæftede bilag 2.

Som det fremgår, ventes indtægterne på de fleste hovedposter at lande på budgetniveau. Lejebetalingen fra CMP er nedskrevet med 2,7 mio. kr. som følge af den udsatte overdragelse af krydstogkajen til CMP. Der er i de fremlagte forventninger til året forudsat, at krydstogkajen overdrages pr. august 2013, hvorefter basislejen og finansieringslejen kan forhøjes i henhold til indgåede lejeaftaler med CMP.

På omkostningssiden ventes det samlede budget at kunne nedskrives med 6 mio. kr. Nedskrivningen vedrører personaleomkostninger, ejendomsskatter og afskrivninger.

I vurderingen af resultatandelene er der forudsat, at budgettet holder, bortset fra de positive afvigelser, der har været for Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og FN-Byen P/S i 1. halvår af 2013, jf. ovenfor. Resultatandelen fra CMP er indregnet med 32 mio. kr., stort set svarende til tidligere års niveau.

For så vidt angår de finansielle poster ventes en samlet besparelse på 87 mio. kr. Heraf kan 75 mio. kr. henføres til forrentningen af den langfristede gæld. Den øvrige del vedrører resultatandele fra Harbour P/S og diverse andre poster.

På baggrund af ovenstående ventes der et resultat før værdireguleringer (EBVAT) på -138 mio. kr., jf. vedhæftede bilag 2. Der er tale om en forbedring på mere end 180 mio. kr. i forhold til budget og mere end 220 mio. kr. i forhold til resultatet i samme periode i 2012.

Skønnet for værdireguleringer af både investeringsejendommene og gælden er ikke ændret fra budgettets vedtagelse. Det skønnes på nuværende tidspunkt stadig muligt at opnå en positiv værdiregulering af investeringsejendommene i størrelsesordenen 400 mio. kr., idet det dog skal bemærkes, at en del af den positive resultatudvikling i datterselskaberne mv. reelt kan henføres til denne post.

For så vidt angår markedsværdiregulering af gælden, så peger meget i øjeblikket på, at niveauet fra halvårsregnskabet (+539 mio. kr.) kan holdes, men posten er i sagens natur meget usikker, og der er ikke gjort yderligere antagelser om bevægelsen i 2. halvår af 2013.

4. Investeringer

Status for investeringsbudgettet fremgår af vedhæftede bilag 3. Investeringsbudgettet udgør brutto 3.498 mio. kr. inklusiv overførte investeringsmidler fra foregående år. Det skønnede slutforbrug er på 3.385 mio. kr., svarende til en positiv afvigelse på 114 mio. kr. Afvigelsen kan især henføres til Nordhavnsudvidelsen og parkeringsanlæg. Den negative afvigelse vedrørende lejemålsindretninger kan henføres til FN-Byen Campus 2, hvor der dog er indgået en omkostningsbaseret lejekontrakt.

Der har hidtil i 2013 været afholdt 333 mio. kr., svarende til et investeringsniveau på ca. 50 mio. kr. pr. måned. (I 2012 var niveauet på omkring 100 mio. kr. pr. måned.) De kommende måneder vil det største forbrug være at finde på Nordhavnsudvidelsen samt byggemodningen i Århusgadekvarteret, hvor arbejderne med veje og ledningsnet nu igangsættes.

Af de samlede budgetmidler ventes 297 mio. kr. overført til 2014.

5. Langtidsbudget

Langtidsbudgettet for By & Havn blev senest revideret i forbindelse med årsregnskabet for 2012 (fremsendt til ejerne den 21. marts 2013). Resultatet for 1. halvår af 2013 har ikke givet anledning til at foretage en revision af de tidligere skøn for den langsigtede udvikling i By & Havns økonomi. Det forventes således stadig, at egenkapitalen igen vil være positiv omkring 2020.

6. Opfølgning i forhold til forretningsstrategi

På interessentskabsmødet den 29. april 2011 blev forretningsstrategien for By & Havn for perioden 2011-2014 godkendt. Nedenfor er en kort gennemgang af, hvorledes den økonomiske udvikling i selskabet har været i strategiperioden i forhold til de forventninger, der blev lagt til grund i forretningsstrategien. Det skal bemærkes, at sammenligningen foretages på overordnet niveau, bl.a. fordi de økonomiske nøgletal i forretningsstrategien er forholdsvis summariske.

6.1 Investeringer

I forretningsstrategien blev investeringerne i strategiperioden skønnet til i alt 2.913 mio. kr. for perioden 2011-2014, jf. tabel 1 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 1, forventes investeringerne nu at ville udgøre 3.461 mio. kr. Differencen på 548 mio. kr. kan i hovedtræk forklares med:

- Beslutningen om at igangsætte investering af etape 2 af FN-Byen Campus 1. Investeringen på knap 400 mio. kr. er afdækket af en lejekontrakt med Staten, og hele ejendommen er pr. 1. maj 2013 indskudt i et selskab med ATP og PensionDanmark som hovedejere, hvilket har indebåret en kontant udbetaling på ca. 1.800 mio. kr.
- Investering i et parkeringshus i Ørestad Syd på ca. 100 mio. kr. blev efter aftale med Københavns Kommune igangsat før end oprindelig planlagt.
- Investeringer til udvidelsen af Nordhavnen er blevet udvidet med etablering af terminalbygningen til krydstogtpassagererne til ca. 100 mio. kr. Oprindelig var forudsat en teltløsning. Investeringen er afdækket med en omkostningsbaseret lejekontrakt med CMP.
- Investering i byggemodning i bl.a. Ørestad er i forhold til forudsætningerne i forretningsstrategien blevet lidt lavere som følge af en lavere salgstakt.

Tabel 1. Investeringer 2011-2014

Investeringer, moderselskab samt FN-By selskabet

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	1.073	1.026	426	388	2.913
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	968	1.215	899	379	3.461
Difference	-105	189	473	-9	548

6.2 Salg af investeringsejendomme

Som det fremgår af tabel 2 nedenfor, blev det i forretningsstrategien forudsat, at der i perioden 2011-2014 ville blive solgt investeringsejendomme for 1.800 mio. kr. Det blev endvidere forudsat, at der som følge af de almindelige økonomiske konjunkturer og den generelle afmatning på ejendomsmarkedet ingen salg ville være i 2011, men at der først i løbet af 2012 ville blive indgået nye aftaler.

Tabel 2. Salg af investeringsejendomme 2011-2014

Salg (exkl. Campus 1)

Mio. kr.	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-	700	350	750	1.800
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	34	87	757	713	1.591
Difference	34	-613	407	-37	-209

Det har siden forretningsstrategiens vedtagelse vist sig, at de økonomiske konjunkturer helt generelt, men også forholdene på ejendomsmarkedet, ikke rettede sig så hurtigt, som de fleste prognoser pegede på ved udgangen af 2010. Den udvikling har naturligvis slået igennem på By & Havns muligheder for salg af investeringsejendomme. Til trods herfor forventes det stadig, at der kan indgås aftaler tæt på det niveau, der blev forudsat i forretningsstrategien. I alt forventes således indgået endelige aftaler om salg af investeringsejendomme på næsten 1.500 mio. kr. Det skal bemærkes, at indskud af FN-Byen Campus 1 ikke indgår i salgstallene, hverken for salgsstrategien eller for de realiserede tal. Der regnes således alene med salg af ikke-lejegyvende investeringsejendomme. Indregnes salget af FN-Byen, ville salgstallet for 2013 have været ca. 1.800 mio. kr. højere.

Ved en vurdering af det faktiske salg af investeringsejendomme sammenholdt med salgsforventningerne i forretningsstrategien skal det bemærkes, at der kan gå relativt lang tid fra en salgsaftale indgås, til handlen endeligt berigtiges med indbetaling af købssum og dermed endelig realiseres i regnskabet. Det kan f.eks. være tilfæl-

det, hvis en handel er betinget af en endelig vedtagelse af lokalplan for området eller modtagelse af byggetilladelse, som nogle købere stiller som betingelse i aftalen. Denne "forsinkelse" skal tages i betragtning, når tallene sammenlignes.

Muligheden for at nå de forventede salgstal i 2013 og 2014 kan illustreres med oversigten i tabel 3. Som det fremgår, er der pr. august 2013 afsluttet salgsaftaler på i alt 2.312 mio. kr. (hvoraf ca. 1.800 mio. kr. vedrører salg af FN-Byen Campus 1). Derudover er der indgået betingede aftaler for i alt 1.082 mio. kr., hvoraf 695 mio. kr. er betinget af myndighedsforhold (primært endelig godkendt lokalplan).

Endelig er der indgået optionsaftaler eller givet konkrete salgstilbud for 867 mio. kr.

Det vurderes på denne baggrund, at de kommende års salgsniveau vil være på niveau med det forventede, omend der isoleret set i strategiperioden vil være en mindre negativ afvigelse afledt af de økonomiske konjunkturer gennem strategiperioden.

Tabel 3. Status for salg, august 2013

Igangværende salgssager	Status august 2013	
	Aftalt salgssum, mio. kr.	Antal kontrakter
1. Endelig aftale	2.312	
- 1.1 Salgssum indbetalt	1.910	3
- 1.2 Salgssum deponeret	-	-
- 1.3 Salgssum garanteret	161	3
- 1.4 Overtagelse senere	241	3
2. Betingede aftaler	1.082	
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold	695	9
- 2.2 Betinget af miljøforhold	-	-
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse hos B&H	-	-
- 2.4 Betinget af andre forhold	387	8
3. Øvrige salgssager	867	
- 3.1. Option givet	808	6
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	29	1
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	30	1
Total	4.261	34

Anm.: 2.4 vedrører bl.a. aftaler, der endnu ikke er underskrevet af modparten, eller andre forbehold, der beror på køber

6.3 Finansieringsomkostninger

I forretningsstrategien blev det lagt til grund for de økonomiske fremskrivninger, at selskabets gældsportefølje kunne finansieres med en realrente på 3 pct. reall. På den baggrund blev det estimeret, at de samlede finansieringsomkostninger i strategiperioden ville udgøre 2.710 mio. kr., jf. tabel 4 nedenfor. Som det ligeledes fremgår af tabel 4 nedenfor, er det både i 2011 og i 2012 lykkedes at holde de reale finansieringsomkostninger på 1,8 pct. p.a. For 2013 og 2014 forventes det endvidere, at de reale finansieringsomkostninger kan holdes på 2,0 pct. p.a., hvilket også er indarbejdet i den seneste udgave af langtidsbudgettet.

Baggrunden for den konstaterede udvikling er naturligvis renteutviklingen i perioden, der har slået igennem på den del af selskabets portefølje, der er variabelt

forrentet, og ved refinansiering af fast forrentede lån, der blev optaget på et tidspunkt med et højere renteniveau. I slutningen af 2012 er inflationsniveauet endvidere faldet i forhold til tidligere, hvilket har haft en positiv indflydelse på den indeksbaserede del af gældsporteføljen.

Tabel 4. Finansieringsomkostninger

Finansieringsomkostninger, realt

Pct. p.a.

	2011	2012	2013	2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	3,0	3,0	3,0	3,0
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	1,8	1,8	2,0	2,0
Difference	1,2	1,2	1,0	1,0

Finansieringsomkostninger

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	-588	-678	-719	-726	-2.710
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	-498	-471	-394	-619	-1.982
Difference	90	207	325	107	728

Den realiserede og den forventede reduktion i de reale finansieringsomkostninger indebærer, at der på nuværende tidspunkt kan forventes en besparelse i de samlede finansieringsomkostninger i strategiperioden 2011-2014 på 728 mio. kr. målt i forhold til forventningerne i forretningsstrategien.

6.4 Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer

I forretningsstrategien blev den forventede udvikling i resultatet af den primære drift i strategiperioden beskrevet. Som det fremgår af tabel 5 nedenfor, forventedes det, at det i 2014 var muligt at løfte indtjeningen af den primære drift til 189 mio. kr.

Tabel 5. Resultat af primær drift

Resultat af primær drift, ekskl. værdireguleringer

Mio. kr.

	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Forretningsstrategi 2011 - 2014	11	109	184	189	493
Regnskab 2011-12 og forventninger 2013-14	105	97	130	135	467
Difference	94	-12	-54	-54	-26

På baggrund af de senest udarbejdede skøn baseret på dels årsregnskabet for 2012 og dels budgettet for 2013 vurderes det nu, at det er muligt at nå et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer i størrelsesordenen 135 mio. kr. Differencen i forhold til forventningerne i forretningsstrategien på -54 mio. kr. kan primært henføres til, at det i forretningsstrategien var forudsat, at der kunne oppebæres lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1, etape 1 på næsten 60 mio. kr. årligt. Efter overdragelse af FN-Byen, jf. ovenfor, kan lejeindtægten naturligvis ikke lænere oppebæres. Ses der bort herfra, forventes det stadig, at det er muligt at kunne leve op til forventningerne i forretningsstrategien til udviklingen i den primære drift.

Bilag 1

Resultat pr. 1. halvår 2013

Mio. kr.	Resultat 2012	Resultat 2013	Budget 2013	Diff. Resultat - budget
Lejeindtægter	91	125	125	0,6
Leje, CMP	18	19	23	-3,8
Parkeringsindtægter	16	19	19	0,2
Jordmodtagelse	7	47	45	2,0
Øvrige indtægter	9	7	7	0,6
Indtægter i alt	140	218	218	-0,4
Personaleomkostninger	-34	-34	-35	1,0
Driftsomkostninger	-24	-28	-29	0,7
Administrationsomkostninger	-14	-13	-14	1,1
Ejendomsskatter	-16	-16	-18	2,4
Af- og nedskrivninger	-13	-45	-46	1,1
Omkostninger i alt	-101	-136	-142	6,3
Resultat af primær drift 1)	39	82	76	5,9
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	0	104	11	92,2
Finansielle poster netto	-249	-179	-240	60,9
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-210	7	-152	159,0
Værdireguleringer af investeringsejendomme	114	113	200	-87,2
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-96	120	48	71,8
Markedsværdiregulering af gæld	0	539	-	538,6
Periodens resultat	-96	658	48	610,4

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 2

Forventet resultat 2013

Mio. kr.	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Budget	Forventet	Diff.
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013	2013-2012
Lejeindtægter	176	175	182	184	181	228	228	47
Leje, CMP	27	26	25	30	33	44	41	8
Parkeringsindtægter	14	19	21	30	37	38	38	1
Jordmodtagelse		-	-	-	50	90	90	40
Øvrige indtægter	29	23	30	49	22	17	16	-6
Indtægter i alt	245	243	258	293	323	416	413	90
Personaleomkostninger	-62	-66	-66	-66	-65	-72	-69	-4
Driftsomkostninger	-53	-58	-62	-52	-56	-57	-57	-1
Administrationsomkostninger	-35	-30	-30	-29	-24	-29	-29	-4
Ejendomsskatter	-34	-32	-36	-14	-27	-36	-35	-8
Af- og nedskrivninger	-27	-27	-26	-26	-53	-96	-93	-40
Omkostninger i alt	-211	-213	-219	-187	-226	-289	-283	-57
Resultat af primær drift	35	30	39	105	98	128	130	33
Kapitalandele joint ventures mv.	77	41	24	21	14	32	125	111
Finansielle poster netto	-564	-505	-499	-498	-471	-481	-394	78
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-453	-434	-436	-372	-360	-321	-138	221
Værdireguleringer investeringsejendomme	83	-75	503	-632	-280	400	400	680
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-370	-509	67	-1.004	-640	79	262	901
Markedsværdiregulering af gæld	-920	-235	-93	-1.021	-282	-	-	282
Periodens resultat	-1.290	-744	-26	-2.026	-922	79	262	1.183

Bilag 3

Status for investeringsbudget 2013

(mio.kr.)	Budget 2013	Budget fra før 2013	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 30.06.2013	Afvigelse	Afholdt i 2013	Afholdt i alt	Forventes overført til 2014
Arealudvikling	4	1.173	1.176	1.095	82	184	810	49
Byggemodning Århusgade	-	400	400	400	-	42	86	240
Arealudvikling i øvrigt	40	46	86	81	5	7	32	5
Parkering	6	249	255	180	75	28	165	3
Lejemålsindretninger	3	1.537	1.540	1.588	(48)	67	1.520	-
Renoveringer m.m.	14	27	41	41	0	5	23	-
Samlet investeringsbudget	67	3.432	3.498	3.385	114	333	2.636	297

Investeringer 2008-2013

Mio. kr.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013, forventet
Arealudvikling, inkl. Nordhavnsudvidelsen	120	39	55	227	498	501
Byggemodning Århusgade					41	116
Arealudvikling i øvrigt	17	46	17	8	17	55
Parkering	100	6	44	64	69	116
Lejemålsindretninger	10	53	286	649	555	87
Renoveringer m.m.	70	32	15	20	36	22
I alt	317	176	417	968	1.215	897