

Tillæg vedrørende By & Havns årsrapport for 2010

16. maj 2011

1. Indledning

Årsregnskabet for By & Havn blev behandlet og godkendt på bestyrelsesmødet den 28. marts 2011 og er efterfølgende blevet fremsendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Regnskabet er endvidere blevet godkendt af selskabets ejere på det ordinære interessentskabsmøde den 29. april 2011.

Regnskabet er aflagt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, idet der er tilvalgt indregningskriterier og noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Tilvalget foretages for at opnå større gennemsigthed og informationsværdi end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

I afsnit 2 nedenfor gennemgås det interne regnskab for 2010 sammenholdt med Budget 2010 og resultatet for 2009 tillige med en gennemgang af investeringsbudgettet for 2010. I afsnit 3 kommenteres det eksterne regnskab for moderselskabet, mens afsnit 4 indeholder en gennemgang af regnskabet for By & Havns joint ventures mv.

2. Budgetopfølgning – det interne regnskab

2.1 Resultat af primær drift

Resultatopførelsen for moderselskabet fremgår af vedhæftede bilag 1, hvor resultatet for 2010 er sammenholdt med Budget 2010 og resultatet for 2009 opstillet i lighed med tidligere rapporteringer.

Som det fremgår af bilag 1 blev resultatet af den primære drift i 2010 på 542 mio. kr., hvilket er 81 mio. kr. højere end budget, der lå på 461 mio. kr. Hele den positive afvigelse kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendommene, der i alt blev på 503 mio. kr., hvilket er 83 mio. kr. over budget. Værdireguleringerne af investeringsejendommene er gennemført i henhold til de af bestyrelsen tidligere godkendte principper. Af de 503 mio. kr. vedrører 138 mio. kr. dog værdiregulering af FN-Byen Campus 1. Beløbet er differencen mellem værdien af lejekontrakten og de forventede anlægsinvesteringer inkl. værdien af grunden. De øvrige værdireguleringer vedrører udviklingsejendommene. Udlejningsejendommene er blevet nedskrevet med 50 mio. kr., hvortil kommer, at tilgodehavende vedrørende KLP-ejendommene i Ørestad er nedskrevet med 28 mio. kr., jf. tillæg vedrørende halvårsregnskabet af 27. august 2010.

I 2010 udgjorde lejeindtægterne 228 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. lavere end budget. Den negative afvigelse vedrører bygnings- og areallejemål, idet parkeringsindtægterne ligger over budget. Som tidligere rapporteret mærkes de økonomiske konjunkturer på udlejningssiden i form af lejerpres om nedsættelse af lejen, og i visse tilfælde en længere tomgangsperiode end tidligere for lejemålene, hvilket i en mindre udstrækning har slået igennem i tallene. Der opleves dog efterhånden igen en stigende interesse for selskabets udlejningsejendomme, og sammenlignet med udlejningsbranchen som helhed ligger tomgangsprocenten stadig forholdsvis lavt.

I 2010 udgjorde de øvrige indtægter 30 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. over budget. Den positive afvigelse vedrører i stor udstrækning viderefakturering, arbejde for fremmed regning (f.eks. snerydning) og udførte arbejder på egne investeringer.

I 2010 udgjorde de samlede omkostninger 219 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. over budget. Den negative afvigelse skyldes i stor udstrækning den øgede aktivitet, som også kom til udtryk i en øget omsætning, jf. ovenfor.

Selskabet blev ramt af ekstraordinære omkostninger på i alt 3,8 mio. kr., som ikke var omfattet af budgettet. Det drejer sig om et bidrag til Bjørn Nørgaards "Kærlighedsøen" i Ørestad på 1,8 mio. kr. Aftalen om bidrag hertil blev indgået i Ørestads-selskabets regi og skulle have været taget op som en forpligtelse ved udarbejdelse af åbningsbalancen. Hertil kommer to forsikringsager fra tidligere år, hvor Byretten mod forventning har pålagt selskabet et erstatningsansvar, der i alt beløber sig til ca. 2 mio. kr. Den ene vedrører sejlbadens påsejlinger af sænkekasser i forbindelse med Skuespilhusets etablering (fra 2006) og et krav fra en af CMP's lejere, der har haft en kran opmagasineret i havnen siden slutningen af 1980'erne. Sidstnævnte sag har rod tilbage fra før CMP's etablering, og da By & Havn ifølge aftalen med CMP har et ansvar for hændelser fra før 2001, falder en del af omkostningerne tilbage på By & Havn. Begge sager er anket.

Ses der bort fra disse ekstraordinære omkostninger, ligger omkostningsniveauet på budget, når der tages højde for de øgede indtægter, jf. ovenfor.

I 2010 udgjorde personaleomkostningerne 66 mio. kr., hvilket er knap 2 mio. kr. over budget. Baggrunden for afvigelsen er dels, at der som tidligere rapporteret er foretaget en projektansættelse til Campus 2-projektet frem for køb af rådgiver-ydelser. Omkostningerne hertil på ca. 0,5 mio. kr. i 2010 indtægtsføres som eget arbejde til investeringer og får derfor netto ingen påvirkning af årets resultat. Den øvrige del vedrører hovedsagligt feriepengehensættelser. Dels har medarbejderne flere feriedage til gode end på samme tidspunkt året før, dels opgøres feriepengehensættelsen nu efter en ny og mere detaljeret metode, der har øget behovet for hensættelser til feriepenge.

Driftsomkostningerne ligger 6 mio. kr. over budget. Heraf vedrører knap 2 mio. kr. de to ovenfor nævnte forsikringsager. Den øvrige stigning relaterer sig i vid udstrækning til øgede omkostninger til snerydning i form af øget betaling for det lejede materiel og indkøb af salt (i alt knap 2 mio. kr. over budget). Udgifterne til vedligehold af gader og veje ligger 1,1 mio. kr. over budget, hvoraf 0,4 mio. kr. vedrører genopretning af brostensbelægning i Ørestad efter COP 15. Endelig er der som tidligere rapporteret sket en fremrykning af dele af vedligeholdelsesarbejderne på Langebro fra 2012 til 2011 (ca. 1 mio. kr.). Halvdelen heraf dækkes dog af Københavns Kommune.

Administrationsomkostningerne ligger 3 mio. kr. over budget, hvoraf 1,8 mio. kr. kan henføres til det tidligere aftalte bidrag til "Kærlighedsøen", jf. ovenfor. Den øvrige del af afvigelsen kan henføres til større bidrag til grundejerforeninger end forventet (0,8 mio. kr.) samt tab på debitorer (0,8 mio. kr.), mens der på de øvrige administrationsomkostninger er en besparelse i forhold til budget på 0,6 mio. kr.

Afskrivningerne ligger som forventet ca. 2 mio. kr. under budget, hvilket som tidligere rapporteret skyldes en overflytning af tre pakhuse fra havnedrift, hvor der foretages afskrivning på aktiverne, til investeringsejendomme, hvor der gennemføres værdireguleringer.

2.2 Kapitalandele af joint ventures mv. og finansielle poster

Som det fremgår af bilag 1 har den samlede resultatandel fra joint ventures mv. i 2010 udgjort 24 mio. kr. I 2009 udgjorde resultatandelen 41 mio. kr. og i budget var forudsat 45 mio. kr. Den væsentligste afvigelse vedrører CMP, hvor resultatet, der

indregnes i By & Havns regnskab, er blevet belastet af en regnskabsteknisk valutakursregulering, som bliver mere end opvejet af en valutakursregulering, der indregnes direkte på egenkapitalen. Den primære drift i CMP er målt i DKK stort set uændret i forhold til 2009. Resultatandelen fra de to nystiftede selskaber vedrørende Marmormolen, FN-By-selskabet og Marmormoleselskabet beløber sig i alt til -5 mio. kr. Resultatandelen udtrykker ikke den langsigtede økonomi i projekterne.

I 2010 udgør de finansielle poster netto 499 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. højere end budget, men 6 mio. kr. lavere end i 2009. Det samlede resultat for de finansielle poster skal ses i lyset af, at der er foretaget en ændret regnskabsmæssig opgørelse af et momstilgodehavende for byggegrunde i Ørestad, hvilket har belastet resultatet med 22 mio. kr. Hertil kommer, at indekseringen af selskabets bidrag til Nordhavnsvej blev knap 10 mio. kr. højere end forudsat. Renteomkostningerne for selskabets langsigtede gældsforpligtelser ligger dermed under både budget og resultat for 2009.

2.3 Markedsværdiregulering af gælden og samlet resultat

Til trods for stigende renter sidst på året er årets resultat blevet belastet med en markedsværdiregulering på 93 mio. kr. Heraf udgør godt 18 mio. kr. dog markedsværdiregulering af selskabets gæld vedrørende Nordhavnsvej, mens den øvrige del vedrører gælden til finansielle institutioner.

Det samlede resultat i 2010 udgør herefter -26 mio. kr.

2.4 Investeringer 2010

Det samlede investeringsbudget inkl. forbrug i 2010 fremgår af vedhæftede bilag 2. Som det ses udgjorde det samlede budget i 2010 inkl. overførte beløb fra 2009 2.446 mio. kr., hvoraf 417 mio. kr. har været afholdt i 2010, mens 1.899 mio. kr. overføres til 2011.

I forhold til det budgetterede er der en del projekter, som forventes at kunne holdes klart under budget. Samlet set er det skønnede slutforbrug for investeringsprojekterne således på 2.314 mio. kr., hvilket er 130 mio. kr. under budget. Besparelserne opnås bl.a. fra parkeringshuset på Edvard Thomsens Vej, hvor det oprindelige anlægsbudget efter licitationen blev nedskrevet til 89 mio. kr. Projektet kan dog som følge af entreprenørens konkurs vise sig at blive dyrere end 89 mio. kr. En endelig vurdering kan gives, når der er indgået ny kontrakt efter fornyet udbud. Det er stadigvæk forventningen, at anlægget kan gennemføres til en omkostning på under 100 mio. kr.

Investeringen i FN-Byen, Campus 1, der foretages i regi af FN-By-selskabet, forventes også at kunne gennemføres langt billigere end oprindeligt forudsat. For så vidt angår Campus 2 er det skønnede slutforbrug på 340 mio. kr., hvilket er 14 mio. kr. over oprindeligt budget, der blev udarbejdet før licitation og endelig lejekontrakt blev aftalt. Stigningen er fuldt lejerfinansieret, da lejefastsættelsen i lejeaftalen med Udenrigsministeriet er omkostningsbaseret.

Byggemodningen i Ørestad, der primært er koncentreret om aktiviteterne i Ørestad Syd, ventes efter afholdte licitationer også at blive billigere end budget.

Eneste negative afvigelse i forhold til budget er på investeringen i Det Fritliggende Pakhus, hvor der har været en overskridelse på 3,6 mio. kr. I forhold til det oprindelige projekt er lejemålet blevet udvidet med arealer, som ikke kan anvendes i anden sammenhæng. Udvidelsen har givet en merleje på ca. 100.000 kr. årligt, og

den kapitaliserede merleje dækker knap halvdelen af meromkostningen. Den øvrige del skyldes uforudsete krav i bygningsreglementet samt egentlig bygningsrenovering, der er uafhængig af den konkrete anvendelse af lejemålet.

3. Det eksterne regnskab - balancen

Nedenfor er regnskabet for moderselskabets balance kort kommenteret, idet der for så vidt angår kommentarerne til selve resultatopgørelsen henvises til det interne regnskab ovenfor.

Pr. 31. december 2010 udgjorde den samlede balance for moderselskabet 11.788 mio. kr., hvilket er en nedgang i forhold til 2009 på 1.782 mio. kr. Nedgangen skyldes Københavns Kommunes indfrielse af grundskyldsgælden i efteråret 2010 på ca. 2.500 mio. kr.

De materielle anlægsaktiver er steget med ca. 700 mio. kr. til 10.778 mio. kr. som følge af dels gennemførte investeringer, dels værdireguleringer, jf. afsnit 2.1. De finansielle anlægsaktiver indgår med 488 mio. kr. i regnskabet. I 2009 udgjorde de finansielle anlægsaktiver 2.957 mio. kr. Ændringen skyldes hovedsageligt den ovenfor nævnte indfrielse fra Københavns Kommune. Endvidere er kapitalandele i joint ventures mv. øget med ca. 80 mio. kr., primært som følge af en gennemført kapitaludvidelse i FN-By-selskabet. Ansvarlig lånekapital er nedbragt fra 45 mio. kr. til 0, idet DLU indfrie en gældsforpligtelse i løbet 2010.

De samlede omsætningsaktiver er på 621 mio. kr., hvilket er på niveau med året forinden. Tilgodehavendet på 111 mio. kr. hos joint ventures og datterselskaber vedrører finansieringsaftaler med FN-By-selskabet.

Pr. 31. december 2010 udgjorde den samlede egenkapital -1.224 mio. kr., hvilket er 2 mio. kr. lavere end året før. Når egenkapitalen stort set er uændret trods et samlet negativt resultat, skyldes det, at der er gennemført valutakursreguleringer af By & Havns kapitalandel i CMP som følge af en styrket svensk krone.

Bortset fra ændringen i gælden til kreditinstitutter, der er blevet nedbragt med tilbagebetalingen fra Københavns Kommune, er der ikke sket væsentlige forskydninger på passivside. Pr. 31. december 2010 udgjorde de langfristede gældsforpligtelser 9.376 mio. kr., mens de kortfristede gældsforpligtelser udgjorde 3.592 mio. kr.

4. Joint ventures og associerede selskaber

By & Havn ejer 99,2 pct. af datterselskabet FN-Byen P/S samt 50 pct. af Copenhagen Malmö Port AB samt følgende joint ventures, der alle pro rata-konsolideres med moderselskabet:

- Byggemodningsselskabet Marmormolen
- Udviklingsselskabet Prøvestenen
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen.

Desuden ejer By & Havn 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1.

Herudover ejer By & Havn 50 pct. af de dertil knyttede komplementarselskaber. Formålet med komplementarselskaberne er alene at være komplementar i oven-

nævnte kommanditaktieselskaber, hvorfor kapitalen i selskaberne er meget begrænset. Derfor omtales de ikke videre i det følgende.

I 2010 udgjorde den samlede resultatandel fra selskaberne 24 mio. kr. inkl. valutakursregulering af resultatandelen fra CMP mod 41 mio. kr. i 2009.

Pr. 31. december 2010 udgjorde de samlede kapitalandele i selskaberne 462 mio. kr. mod 384 mio. kr. ved udgangen af 2009.

4.1 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 2010 blev der indgået entreprisekontrakt om opførelsen. Byggeriet ventes afsluttet ultimo 2012.

Selskabet havde i 2010 et resultat på -2,2 mio. kr., der udtrykker ikke aktiverbare omkostninger ved at drive selskabet samt finansieringsomkostninger i byggefasen. Den samlede egenkapital er på 87,8 mio. kr.

Pr. 31. december 2010 udgjorde projektbeholdningen 181 mio. kr. Selskabet finansierer byggeaktiviteterne gennem en låneaftale med By & Havn. Den samlede gæld til By & Havn i årsregnskabet for 2010 udgør 110 mio. kr.

4.2 Byggemodningsselskabet Marmormolen

Selskabet ejes ligeligt af N&S P/S og By & Havn. N&S P/S er et samarbejde mellem SNS Property Finance og Nordkranen A/S. Selskabets hovedformål er at erhverve, byggemodne og videresælge ejendomme på Marmormolen. I 2010 har hovedaktiviteten været planlægning af de kommende udviklingsaktiviteter samt udførelse af byggemodningsarbejder.

Selskabet havde i 2010 et resultat på 3 mio. kr. og havde ved udgangen af året en egenkapital på 13 mio. kr. Ultimo 2010 udgjorde projektbeholdningen 42 mio. kr.

4.3 Udviklingsselskabet Prøvestenen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn. Selskabet har ultimo 2010 en aktiekapital på 60 mio. kr. og en egenkapital på 243 mio. kr. Selskabet har haft til formål at modtage forurenede jord, udleje arealer til jordkartering samt indvinde nyt landområde med de modtagne jordmængder.

Da opfyldningsarbejderne stort set blev afsluttet i 2010, er omsætning og resultat i selskabet faldet markant i forhold til 2009. Det samlede resultat blev således 5 mio. kr. i 2010.

Ved udgangen af 2010 udgjorde selskabets samlede egenkapital 243 mio. kr.

Der er opnået principiel enighed med Københavns Kommune om vilkårene for By & Havns overtagelse af de indvundne arealer og om et bidrag til rekreative formål syd for Prøvestenen. Når aftalen herom er endelig godkendt, kan selskabet likvideres og selskabskapitalen udbetales.

4.4 Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling

Selskabet ejes ligeligt af TK Development Danmark A/S og By & Havn. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Hovedaktiviteten i 2010 har primært bestået i

drift af parkeringsanlæg på Amerika Plads. Selskabets omsætning har i 2010 været på 14 mio. kr. i form af lejeindtægt fra parkeringsanlæg, og årets resultat blev på 2,5 mio. kr.

Selskabet har ultimo 2010 en aktiekapital på 10 mio. kr. og en samlet egenkapital på 113 mio. kr. Selskabet har i 2010 indfriet ansvarlig lånekapital på 90 mio. kr. Der er i stedet optaget et realkreditlån på 87 mio. kr.

Pr. 31. december 2010 udgjorde projektbeholdningen 270 mio. kr.

Selskabet havde pr. 31. december 2010 en gæld til By & Havn på 22 mio. kr. i forbindelse med et grundkøb. Gælden afdrages i takt med salg af byggefelter. Der resterer to byggefelter i selskabet.

4.5 Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1

Selskabet ejes ligeligt af TK Project DK A/S og By & Havn. Selskabet har ultimo 2010 en aktiekapital på 1 mio. kr. og en samlet egenkapital på 7 mio. kr.

Selskabets oprindelige formål var at opføre og udleje "Kobbertårnet" på Amerika Plads. Projektet er efterfølgende solgt, og selskabet er i gang med at afvikle sine forpligtelser. Selskabet er i 2010 trådt i likvidation, som forventes afsluttet i 2011.

Selskabet havde i 2010 et resultat på 0 mio. kr.

Selskabets ejere har i 2010 gennemført en kapitalnedsættelse på 5 mio. kr.

4.6 Byggemodningsselskabet Sluseholmen

Selskabet ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn.

Da selskabet har opfyldt sine formål, er selskabet under likvidation, hvilket forventes afsluttet i løbet af 2011.

Egenkapitalen i selskabet udgjorde 27 mio. kr. ved udgangen af 2010.

Bilag 1. Resultat og budget 2010

Mio. kr.	Resultat	Budget*)	Resultat	Diff.
	2009	2010	2010	Res. 2010 - budget 2010
Lejeindtægter	220	229	228	-1
Værdireguleringer investeringsejendomme	-75	420	503	83
Andre indtægter	23	23	30	7
Indtægter i alt	168	672	761	89
Personaleomkostninger	-66	-64	-66	-2
Driftsomkostninger	-58	-56	-62	-6
Administrationsomkostninger	-30	-27	-30	-3
Ejendomsskatter	-32	-37	-36	1
Af- og nedskrivninger	-27	-28	-26	2
Omkostninger i alt	-213	-211	-219	-7
Resultat af primær drift	-45	461	542	81
Kapitalandele joint ventures mv.	41	45	24	-21
Finansielle poster netto	-505	-494	-499	-5
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-508	12	67	55
Markedsværdiregulering af gæld	-235	-10	-93	-83
Periodens resultat	-744	2	-26	-28

*) Inkl. 1 mio. kr. ekstra bevilling vedrørende Arena-projektet fra bestyrelsesmødet i august 2010.

Bilag 2. Investeringer 2010

(mio.kr.)	Budget i alt	Skønnet slutforbrug 31.12.2010	Afvigelse	Afholdt 2010	Forventes overført til 2011
Arealudvikling					
Byggemodning Ørestad	79	68	11	45	23
Forpligtelse Teliagrunden	8	8	-	-	8
Forpligtelse bro mellem Sluseholmen og Teglholmen	0	-	-	-	-
Teglholmen magelæg	11	11	-	-	11
Udvidelse af Nordhavnen	930	930	-	10	920
Planlægning Nordhavnen, Marmormolen og Ørestad	24	19	5	18	1
Byliv	0	(0)	-	(1)	-
Anlæg husbåde	5	5	-	0	5
Parkering					
Parkeringshus Winghouse	21	21	-	21	-
Parkeringshus Edvard Thomsens Vej	150	89	61	13	76
Parkering Ørestad inkl. forberedende arbejder	14	11	3	10	1
Lejemålsindretninger					
Lejemålsindretning Det Fritliggende Pakhus	11	15	(4)	15	-
FN-Byen Campus 1	774	722	52	182	540
FN-Byen Campus 2	326	340	(14)	75	265
Øvrige lejemålsforbedringer	45	41	4	14	30
Renoveringer m.m.					
Renovering i Svanemøllehavnen	9	7	2	7	-
Renovering af bolværker	18	14	3	1	13
Renovering bygninger	8	5	3	3	2
Miljøpulje	2	0	2	0	0
Veje og pladser	6	6	-	2	4
Øvrige investeringer	5	2	2	2	0
Samlet investeringsbudget	2.446	2.314	130	417	1.899