

Ejerrapportering vedrørende 1. kvartal 2015

30. april 2015

1. Indledning og resumé

På bestyrelsesmødet den 30. april 2015 blev kvartalsrapporten for 1. kvartal 2015 godkendt. Hermed fremsendes supplerende information til ejerne om selskabets økonomi pr. 31. marts 2015.

Med Folketingets vedtagelse af Lov om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og By & Havn I/S i februar 2015 er der nu grundlag for at indarbejde lovens umiddelbare konsekvenser i selskabets regnskab og langtidsbudget. I kvartalsregnskabet er indarbejdet det bidrag på godt 1,7 mia. kr., som By & Havn har overført til Metroselskabet til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Som bestyrelsen tidligere er blevet orienteret om, indebærer betalingen, at selskabets egenkapital er blevet forringet med samme beløbsstørrelse, idet metroen til Sydhavnen ikke kan forventes at forbedre værdien af selskabets investeringsejendomme i Sydhavnen nævneværdigt. Foruden det overførte beløb skal By & Havn dække Metroselskabets evt. træk på en budgetreserve på knap 2 mia. kr. i 2014-priser. By & Havns forpligtelse til at bidrage til budgetreserven vil i regnskabet blive beskrevet under eventualforpligtelser, idet der skal mere konkrete udsagn til om størrelsen, tidspunktet og sandsynligheden for effektueringen heraf for at et beløb kan indregnes mere konkret i regnskabet på nuværende tidspunkt.

For så vidt angår projektering af Nordhavnstunnel og yderligere metrostationer i Nordhavn, der også er muliggjort af lovens vedtagelse, forventes det, at de omkostninger, som selskabet skal bære i den sammenhæng, kan dækkes af stigende ejendomsværdier. Lovens vedtagelse indebærer derfor ikke, at der på nuværende tidspunkt skal indregnes værdiændringer i regnskabet som følge af omkostninger til Nordhavnstunnel. En nærmere vurdering heraf vil blive udarbejdet til efteråret 2015 i tilknytning til udarbejdelse af en revision af selskabets forretningsstrategi.

2. Resultat pr. 31. marts 2015

2.1 Den primære drift

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 1, er der for 1. kvartal af 2015 opnået et resultat af den primære drift på 34 mio. kr., hvilket er 9 mio. kr. bedre end budget og 1 mio. kr. bedre end i samme periode i 2014. Forbedringen kan i hovedtræk henføres til indtægterne fra jordmodtagelse.

Den samlede omsætning for perioden er opgjort til 117 mio. kr., hvilket er 14 mio. kr. bedre end budget. Indtægterne fra jordmodtagelse har i 1. kvartal af 2015 ligget på samme høje niveau, som blev opnået i sidste kvartal af 2014, og der er for perioden en positiv afvigelse i forhold til budget på 12 mio. kr. Det er især indtægten fra jord fra metro, som har været stigende de seneste måneder.

Både leje- og parkeringsindtægter ligger lidt bedre end budget, og for parkeringsomsætningen er der tale om en forbedring på 17 pct. i forhold til i samme periode i 2014. Stigningen kan især henføres til erhvervssegmentet. Lejebetalingen fra CMP ligger lidt under budget, hvilket skyldes, at det endelige investeringsbeløb vedrørende krydstogtkajen og terminalbygningerne, der skal beregnes finansieringsleje af, blev lidt lavere end beregningsmæssigt forudsat i budgettet.

De samlede omkostninger for perioden blev på 83 mio. kr., hvilket er knap 5 mio. kr. over budget. Den negative afvigelse kan henføres til øgede afskrivninger som

følge af de øgede mængder jord, der er modtaget i Nordhavn. Endvidere er resultatet belastet af øgede udgifter til ejendomsskatter for et parkeringsanlæg i Ørestad, der ikke tidligere har været opkrævet og heller ikke var indregnet i budgettet.

De øvrige omkostningsgrupper ligger alle inden for budget.

2.2 Resultatandele og finansielle poster

I 1. kvartal af 2015 er der indtægtsført resultatandele fra By & Havns datterselskaber mv. på i alt 0 mio. kr., hvilket er knap 2 mio. kr. lavere end budget.

For DanLink-Udvikling P/S er opnået en resultatandel på 6,8 mio. kr., der er en konsekvens af aktivering af byggefelt C på Amerika Plads. Beløbet er korrigeret for intern avance. I modsat retning trækker CMP med en resultatandel på -4,9 mio. kr. CMP har haft en mindre god start på året, men har dog meddelt, at der stadig forventes et resultat på niveau med budget (80 mio. SEK).

For de øvrige selskaber er der indregnet et resultat på i alt -1,8 mio. kr. Det negative resultat kan primært henføres til Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, hvor resultatet vedrører selskabsadministration og renteomkostninger, der for perioden ikke kan dækkes af selskabets løbende indtjening fra parkering.

Foruden de nævnte resultatandele er der i 1. kvartal af 2015 endvidere indregnet en resultatandel på 1,7 mio. kr. fra Harbour P/S, svarende til By & Havns andel af et samlet resultat på 20 mio. kr. Da By & Havns ejerandel kun udgør 8,5 pct., indgår indtægten herfra i de finansielle poster. De finansielle poster udgør samlet set -61 mio. kr. for perioden. I forhold til budget er der tale om en besparelse på 24 mio. kr. som følge af det aktuelt lave rente- og inflationsniveau. I forhold til samme periode sidste år er der tale om en stigning i de finansielle poster, netto på ca. 6 mio. kr. Stigningen skal bl.a. ses i lyset af, at gælden blev forøget i 1. kvartal af 2015 som følge af betalingen på 1,7 mia. kr. til Metroselskabet.

2.3 Værdireguleringer

Forud for udarbejdelse af årsregnskabet for 2014 blev der foretaget en detaljeret gennemgang af selskabets investeringsejendomme med henblik på fastsættelse af værdien og dermed de deraf følgende værdireguleringer. Der vil først blive foretaget en fornyet vurdering heraf i forbindelse med halvårsregnskabet for 2015. Der er derfor ikke indregnet urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene i regnskabet for 1. kvartal af 2015, men alene realiserede værdireguleringer på de gennemførte salg.

Der er i perioden indregnet salg af to byggefelter i Århusgadekvarteret og et byggefelt i Ørestad Nord. Hertil kommer, at der er gennemført en lang række mindre reguleringer af tidligere gennemførte salg, f.eks. som følge af prisregulering eller regulering af hensættelse til foreningsomkostninger eller andre forhold i salgsaftalerne. De samlede realiserede værdireguleringer udgør for perioden -2,8 mio. kr. Beløbet kan primært henføres til regulering af salgsprisen for byggefelt 1.30 i Århusgadekvarteret, der blev indregnet i 2014-regnskabet.

Som nævnt ovenfor har renteutviklingen i 1. kvartal af 2015 igen været præget af en nedadgående tendens. Der er i kvartalsregnskabet derfor indregnet en negativ markedsværdiregulering af gælden på 643 mio. kr. De akkumulerede negative markedsværdireguleringer, der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, er nu over 3,2 mia. kr.

3. Forventet resultat for 2015

Det forventede resultat for 2015 baseret på erfaringerne fra 1. kvartal fremgår af vedhæftede bilagstabel 2. Da det endnu er først på året, er der kun indregnet ændringer i forhold til budget på nogle enkelte punkter. Det drejer sig om:

- Modtagelse af jord. Der er stadig store udsving i de mængder, der modtages hver måned, men udviklingen de seneste måneder peger trods alt på, at der er grundlag for at kunne forvente en årsomsætning på 110 mio. kr. i 2015, svarende til en opskrivning i forhold til budget på 20 mio. kr.
- CMP-lejen bliver ca. 2 mio. kr. lavere end budgetteret som følge af et lavere investeringsgrundlag til brug for finansieringslegeberegningerne end forudsat i budgettet.
- Ejendomsskatter. Ejendomsskatterne kan på baggrund af første opkrævning i februar 2015 forventes at lande ca. 2,1 mio. kr. over budget.
- Afskrivningerne vedrørende anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn vil blive forøget, såfremt omsætningen øges. Afskrivningerne udgør ca. 2/3 af omsætningen, hvilket indebærer en forøgelse af afskrivningerne på godt 13 mio. kr.
- Resultatandelene fra datterselskaber mv. forventes for hele året at udgøre 27 mio. kr. mod et budget på 25 mio. kr. Forbedringen relaterer sig til det ovenfor rapporterede salg som følge af DanLink-Udvikling P/S' salg af et byggefelt.
- De finansielle poster kan på baggrund af den seneste tids rente- og inflationsudvikling forventes at lande op til 30 mio. kr. lavere end budget.

På baggrund af disse punkter kan der i 2015 forventes et resultat før værdireguleringer på -170 mio. kr., hvilket er 34 mio. kr. bedre end budget.

4. Investeringer

Det samlede investeringsbudget inkl. overførte investeringsbeløb fra tidligere år fremgår af vedhæftede bilagstabel 3. Investeringsbudgettet for 2015 inkl. overførte beløb fra tidligere år udgør 785 mio. kr. Heraf er der forbrugt 74 mio. kr. Heri er dog modregnet en indbetaling på 32,5 mio. kr. som erstatning for opstået skade på en spunsvæg, der kunne henføres til mangelfuld projektering vedrørende Nordhavnsudvidelsen. Bruttoforbruget har derfor i perioden udgjort 107 mio. kr., svarende til ca. 36 mio. kr. pr. måned.

Som det fremgår af tabellen, er det skønnede slutforbrug for investeringsprojekterne på 2.166 mio. kr., hvilket er 79 mio. kr. under bruttobudgettet (dvs. de oprindelige budgetter uden fradrag af tidligere års forbrug). De fleste af afvigelserne blev rapporteret i forbindelse med seneste bestyrelsesmøde i By & Havn. I forhold hertil er der foretaget følgende to justeringer af det skønnede slutforbrug:

- Budgettet for byggemodningen på Tegllholmen er på 165 mio. kr. Som følge af et gunstigt licitationsresultat blev det skønnede slutforbrug nedskrevet med 25 mio. kr. til 140 mio. kr. Indeholdt i budgettet var endvidere en forventet omkostning til køb af et vejareal, som skulle indgå i den endelige bebyggelsesplan. Efter forhandlinger med grundejerforeningen er der dog nu fundet en alternativ løsning, hvor de samlede omkostninger kan forventes at

kunne holdes inden for en ramme på 2 mio. kr. Det forventede slutforbrug kan dermed nedskrives med yderligere 8 mio. kr.

- Der er i budgettet afsat 5 mio. kr. til tætning af depotet til havnesedimenter ved Lynetten. Baggrunden var en henvendelse fra miljømyndighederne, der mente, at der var risiko for udsivning af forurening fra depotet. På baggrund af gennemførte undersøgelser har myndighederne nu frafaldet kravet, og de skønnede omkostninger vil på den baggrund maksimalt beløbe sig til 1 mio. kr.

For så vidt angår de øvrige projekter er der ingen ændringer i det skønnede slutforbrug. Det skal dog bemærkes, at den forsinkede igangsætning af etableringen af parkeringsanlægget i Helsinkigade har indebåret uforudsete omkostninger til oplagring af betonelementer. Der kan endvidere forudses krav fra entreprenøren som følge af forsinkelserne. De samlede budgetmæssige konsekvenser er ved at blive analyseret nærmere, men der påregnes en overskridelse af budgettet.

Som det fremgår af vedhæftede bilagstabel 3, er det samlede budget for Nordhavnsudvidelsen på 1.130 mio. kr. Restbudgettet udgør 22 mio. kr., og det forventes, at det samlede forbrug akkurat lige kan holdes inden for budget. Der mangler dog endnu en endelig opgørelse af kontrakten. Begge parter har opgjort en række krav mod hinanden, men en endelig opgørelse heraf afventer afgørelsen af en forsikrings sag, der er anmeldt af entreprenøren. I forbindelse med nogle af de afsluttende arbejder har By & Havn konstateret, at de færdigmeldingsrapporter, som entreprenøren har indsendt, ikke er korrekte, idet en væsentlig fejl i konstruktionen ikke blev indrapporteret. Fejlen kan indikere, at entreprenøren har haft en mangelfuld egenkontrol. Problemstillingen er påtalt over for entreprenøren i "stærke vendinger". Der er igangsat en uddybende undersøgelse af kvaliteten af de afleverede anlæg.

5. Status for salg

I nedenstående tabel 1 er der vist en status for salgssager pr. marts 2015. Tabellen omfatter ikke salgsaftaler, der blev afsluttet i 2014, men alene salgsaftaler, der er lukkede og dermed er indregnet i regnskabet som endelige salg i 2015, eller er på vej til at blive endelige salg. Salgsaftaler indregnes i regnskabet som endelige salg, når overdragelse af ejendomsretten har fundet sted (som hovedregel kategorierne 1.1, 1.2 og 1.3). I nogle tilfælde må en indregning af aftaler, der er endelige, undlades, hvis overdragelsen først er aftalt til et senere tidspunkt (kategori 1.4).

Som det fremgår, er der i 1. kvartal af 2015 indregnet tre salg til en samlet værdi på 152 mio. kr. Hertil kommer, at der ligger fem endelige aftaler til en samlet værdi på 204 mio. kr., men hvor overtagelsesdagen og dermed det regnskabsmæssige indregningstidspunkt først kommer senere.

Foruden de endelige aftaler er der indgået betingede aftaler for i alt 646 mio. kr., hvortil kommer, at der er øvrige salgssager i "pipe-line" på 1.208 mio. kr. Der er således grundlag for en fortsat gunstig udvikling i salgstallet de kommende måneder.

Tabel 1. Igangværende salgssager, status pr. marts 2015

	Aftalt salgssum, mio. kr.		Antal kontrakter
1. Endelig aftale			
- 1.1 Salgssum indbetalt *)	46		1
- 1.2 Salgssum deponeret	48		1
- 1.3 Salgssum garanteret eller indestået	58	152	1
- 1.4 Overtagelse senere	204	204	5
2. Betingede aftaler			
- 2.1 Betinget af myndighedsforhold **)	540		9
- 2.2 Betinget af miljøforhold	24		1
- 2.3 Betinget af bestyrelsesgodkendelse	-		-
- 2.4 Betinget af andre forhold	82	646	2
3. Øvrige salgssager			
- 3.1 Option/forkøbsret givet	771		13
- 3.2 Tilbud givet, overvejes af køber	306		9
- 3.3 Øvrige konkrete drøftelser	131	1.208	3
Total (ekskl. Christiansholm)		2.210	44

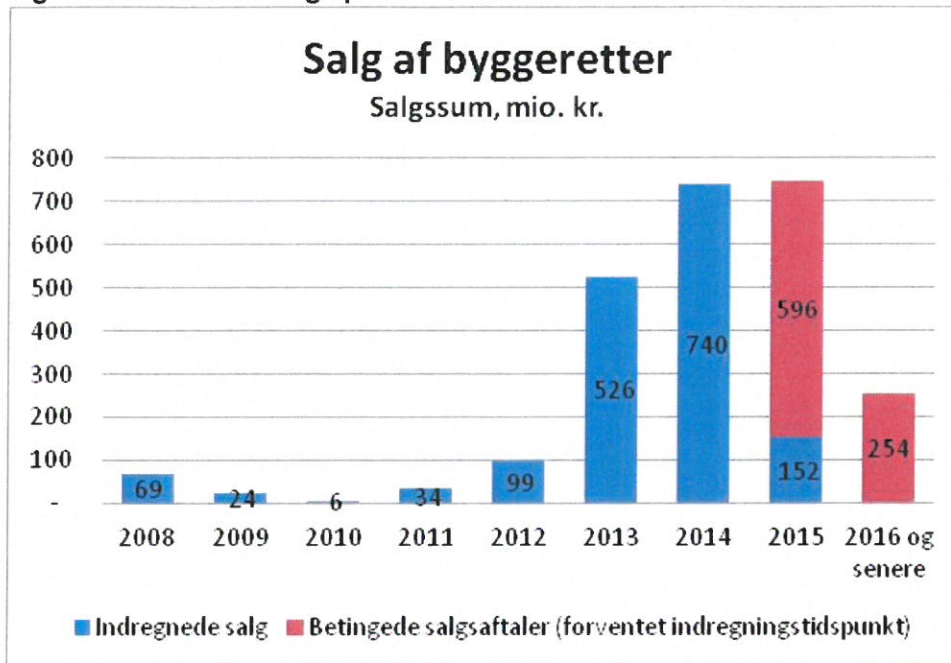
Anm.: 2.4 vedrører bl.a. aftaler, der endnu ikke er underskrevet af modparten, eller andre forbehold, der beror på køber

*) Beløb indeholder reguleringer af tidligere års salg

***) Omfatter bl.a. PFA på Redmolen og NREP på Teglnolmen

Udviklingen i de endelige salg siden selskabets stiftelse er yderligere illustreret af figur 1 nedenfor. Som det fremgår, blev det endelige salg i 2014 på 740 mio. kr. Baseret på de endelige aftaler om salg, der er indregnet i 1. kvartal af 2015, samt de betingede salgsaftaler, der fremgår af tabel 1 ovenfor, forventes der i 2015 en salgssum på omkring 750 mio. kr.

Figur 1. Realiserede salg i perioden 2008-2016



6. Status for Visby-projektet

I CMP er byggeriet af den nye krydstogtkaj i Visby blevet sendt i udbud medio april 2015 med henblik på afholdelse af licitation ultimo juni 2015. Endvidere er der igangsat anlægsarbejder i Visby med henblik på at tilpasse infrastrukturen til den kommende krydstogttrafikafvikling.

Bilag 1

Resultat pr. 1. kvartal 2015

Mio. kr.	Resultat	Budget	Resultat	Diff.
	2014	2015	2015	Resultat - budget
Lejeindtægter	52	53	54	1,6
Leje, CMP	14	14	13	-0,9
Parkeringsindtægter	10	12	13	0,7
Jordmodtagelse	28	23	35	12,3
Øvrige indtægter	3	2	3	0,2
Indtægter i alt	107	103	117	13,8
Personaleomkostninger	-16	-17	-17	0,3
Driftsomkostninger	-13	-14	-13	0,3
Administrationsomkostninger	-4	-7	-4	2,9
Ejendomsskatter	-15	-16	-17	-1,3
Af- og nedskrivninger	-27	-25	-32	-7,0
Omkostninger i alt	-74	-78	-83	-4,8
Resultat af primær drift 1)	33	25	34	9,0
Resultatandele i datterselskaber og joint ventures mv.	-1	2	-	-1,8
Finansielle poster netto	-55	-85	-61	23,6
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-23	-58	-27	30,8
Værdireguleringer af investeringsejendomme	15	-	-3	-2,8
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-8	-58	-30	28,0
Markedsværdiregulering af gæld	-229	-	-643	-642,5
Periodens resultat	-237	-58	-673	-614,5

1) Ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme.

Bilag 2

Forventet resultat 2015

Mio. kr.	Resultat, 2014	Budget 2015	Forventet 2015	Diff Forventet - Budget
Lejeindtægter	204	201	201	-
Leje, CMP	49	54	52	-2
Parkeringsindtægter	47	47	47	-
Jordmodtagelse	120	90	110	20
Øvrige indtægter	25	12	12	-
Indtægter i alt	444	404	422	18
Personaleomkostninger	-66	-72	-72	-
Driftsomkostninger	-58	-59	-59	-
Administrationsomkostninger	-25	-28	-28	-
Ejendomsskatter	-31	-31	-33	-2
Af- og nedskrivninger	-123	-100	-114	-13
Omkostninger i alt	-303	-291	-306	-15
Resultat af primær drift	141	113	116	3
Kapitalandele joint ventures mv.	54	25	27	1
Finansielle poster netto	-234	-343	-313	30
Resultat før værdiregulering (EBVAT)	-40	-204	-170	34
Værdireguleringer investeringsejendomme	761	400	400	-
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	722	196	230	34
Markedsværdiregulering af gæld	-989	-	-	-
Periodens resultat	-267	196	230	34

Bilag 3

Investeringer 2015

(mio.kr.)	Budget fra før 2015	Anvendt tidligere år	Overført budget	Budget 2015	Budget i alt	Forbrug i år	Rest budget	Budget brutto	Skønnet slutforbrug	Afvigelse
Arealudvikling										
Byggemodning Ørestad 4)	128	6	122	26	148	7	141	155	161	(7)
Byggemodning Sundmolen	80	8	72	-	72	5	67	80	80	-
Byggemodning Teglholmen	165	4	161	-	161	4	157	165	132	33
Byggemodning Christiansholm	-	-	-	3	3	-	3	3	3	-
Byggemodning Nordhavn etape 2	-	-	-	8	8	-	8	8	8	-
Udvidelse af Nordhavn 2)	1.130	1.120	10	-	10	(12)	22	1.130	1.130	-
Byggemodning Århusgadekvarteret 3)										
Infrastruktur mv.	315	183	132	-	132	17	115	315	260	55
Adgangsforhold, Nordhavn Station	45	24	21	-	21	4	16	45	45	-
Øvrige	40	40	0	-	0	0	0	40	41	(1)
Ikke disponeret	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Øvrig arealudvikling										
Arealudvikling i øvrigt 5)	32	5	27	-	27	21	6	32	32	-
Planlægning Nordhavn, Marmormolen og Ørestad	9	3	6	-	6	0	6	9	9	-
Byliv	5	4	1	-	1	0	1	5	5	-
Anlæg husbåde	4	3	1	-	1	-	1	4	4	-
CMP, byggemodning Prøvestenen	37	11	26	-	26	1	26	37	37	-
Stiforbindelse Slusen	5	-	5	-	5	-	5	5	5	-
Parkering										
Parkeringsanlæg Ørestad Syd 6)	-	-	-	38	38	-	38	38	38	-
Parkeringshus Helsinkigade	85	9	76	-	76	14	62	85	95	(10)
Parkering Ørestad i øvrigt	5	1	4	1	5	0	5	6	2	4
Lejemålsindretninger										
Øvrige lejemålsforbedringer 1)	44	34	10	4	14	10	4	48	48	-
Renoveringer m.m.										
Renovering af bolværker	3	-	3	-	3	-	3	3	3	-
Renovering af bygninger	8	1	7	6	13	1	12	14	14	-
Miljøpulje	-	-	-	5	5	0	5	5	5	1
Veje og pladser	4	1	3	-	3	0	3	4	4	-
Øvrige investeringer	6	2	4	5	9	2	7	11	11	-
By & Havns investeringsbudget	2.150	1.461	690	95	785	74	710	2.245	2.166	79