

NOTAT

Udviklingselskabet By & Havn I/S - Regnskabsmeddelelse

26. marts 2012

By & Havn fik i 2011 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på -1.004 mio. kr. Resultatet er stærkt påvirket af urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme. Ses der bort fra værdireguleringerne har resultatudviklingen i selskabet stort set været som forventet.

Årets nettoomsætning blev på 263 mio. kr., hvilket er en fremgang på 2 pct. i forhold til 2010. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer blev i 2011 105 mio. kr. mod 40 mio. kr. i 2010.

I 2011 indgik selskabet i et konsortium, i hvilket By & Havn løbende skal indskyde dels FN-Byen, dels byggeretten til et kontortårn på Marmormolen. Konsortiet, der er bestående af ATP Ejendomme (ejerandel 45,75 pct.), PensionDanmark (45,75 pct.) og By & Havn (8,5 pct.) selv, vil omfatte såvel FN-Byen som to kontortårne på henholdsvis Marmormolen og spidsen af Langelinie. Der er tale om en handel til samlet godt 2,1 mia. kr.

By & Havn har i 2011 ikke indgået andre større ejendomshandler. Der er dog indgået flere optionsaftaler om salg, som ventes effektueret i 2012.

Københavns Kommune vedtog i 2011 lokalplanen for Århusgadekvarteret, og selskabet åbnede op for salget af grundene i december 2011. Det er selskabets forventning, at de første grunde sælges i løbet af 2012.

By & Havn har i 2011 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre arealerne salgsmodne. Aktiviteterne har bl.a. omfattet udarbejdelsen af en masterplan for arenakvarteret samt udbygning og forbedring af infrastrukturen, hvor indsatsen fortsat især er rettet mod områderne omkring de nye boligbyggerier i Ørestad Syd.

Der er i 2011 gennemført værdiregulering af investeringsejendomme på -632 mio. kr. (503 mio. kr. i 2010). Den samlede værdiregulering består af urealiserede værdireguleringer på -666 mio. kr., mens der er opnået realiserede værdireguleringer på 34 mio. kr.

Med et samlet årsresultat inkl. værdiregulering af gælden på -2.025 mio. kr. udgør egenkapitalen pr. 31. december 2011 -3.250 mio. kr. Udviklingen i egenkapitalen skal bl.a. ses i lyset af, at selskabet blev stiftet med en egenkapital på 450 mio. kr. i 2007, hvor de økonomiske konjunkturer var væsentlig anderledes.

Genetablering af egenkapital og gældsnedbringelse gennem salg af byggeretter er primære styringsparametre for selskabet. Det forventes, at selskabet kan opnå en positiv egenkapital inden for en ca. 10-årig periode, afhængig af udviklingen i de kommende års økonomiske konjunkturer.