

Folketingets Transportudvalg

MINISTEREN

Dato 26. marts 2012  
J. nr. 2012-513

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

### Orientering om økonomien i Udviklingselskabet By & Havn I/S

Hermed fremsender jeg til orientering regnskabsmeddelelse fra Udviklingselskabet By & Havn I/S. Meddelelsen er offentliggjort i dag og er samtidig sendt til Nasdaq OMX, da selskabet har en børsnoteret obligationsbeholdning. Da selskabets resultatet for 2011 er væsentligt dårligere end resultatet for 2010, vil jeg gerne orientere Transportudvalget herom.

Resultatet pr. 31. december 2011 blev et underskud på 2,026 mia. kr. Nedenfor følger en skematisk oversigt:

Mio. kr.	Pr. 31.12.2011	Budget 2011	Pr. 31.12.2010
Indtægter i alt	293	264	258
Omkostninger i alt	-187	-213	-219
<b>Resultat af primær drift*)</b>	<b>105</b>	<b>51</b>	<b>40</b>
Resultatandele i datterselskaber mv.	21	44	24
Finansielle poster netto	-498	-508	-499
<b>Resultat før værdiregulering af investeringsejendomme</b>	<b>-372</b>	<b>-413</b>	<b>-436</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-632	439	503**)
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-1.004</b>	<b>26</b>	<b>67</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-1.022		-93
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.026</b>		<b>-26</b>

\*) Før værdiregulering af investeringsejendomme

\*\*\*) Heraf gevinst ved salg 6 mio. kr.

Som det fremgår af oversigten, er By & Havn I/S' resultat af primær drift før værdiregulering af investeringsejendomme 105 mio. kr. mod 40 mio. kr. i 2010. Forbedringen i resultatet skyldes, dels at indtægterne i 2011 er forøget i forhold til 2010 med ca. 35 mio. kr. svarende til 13,5%, dels at omkostningerne er faldet med ca. 32 mio. kr., svarende til 14,6%.

På trods af denne forbedring bliver årsresultatet for 2011 negativt. Årsagen her til er dels værdireguleringen af selskabets investeringsejendomme, dels markedsværdireguleringen af selskabets gæld.



### *Værdiregulering af selskabets investeringsejendomme*

By & Havn I/S har til brug for udarbejdelsen af årsrapporten for 2011 indhentet en ekstern vurdering af selskabets ejendomme. Den eksterne vurdering udmønter sig i en samlet urealiseret, negativ værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på 632 mio. kr. i forhold til en positiv værdiregulering i årsrapporten for 2010 på 503 mio. kr.

### *Markedsværdiregulering af gælden*

Det er et regnskabsmæssigt krav ved udarbejdelsen af årsregnskabet, at selskabets gæld skal reguleres efter markedsværdien. En del af selskabets gæld er optaget som fastforrentede lån. På grund af rentefaldet i efteråret 2011, bliver markedsværdireguleringen af gælden derfor negativ (ca. 1 mia. kr.). Til sammenligning var markedsværdireguleringen af gælden i 2010 negativ med 93 mio. kr.

Markedsværdireguleringen får ingen betydning for selskabets cash flow og langsigtede økonomi, hvis lånene beholdes til udløb.

### *Egenkapitalens udvikling*

Resultatet for 2011 påvirker selskabets egenkapital negativt. Selskabets egenkapital var således pr. 31. december 2011 negativ med ca. 3,2 mia. kr. mod -1,2 mia. kr. pr. 31. december 2010. Denne udvikling medfører, at den forventede genskabelse af en positiv egenkapital, som hidtil forventedes i 2016, ikke vil være mulig. Gælden forventes at toppe omkring 2016. Med en traditionel frem-skrivningsmetode forventes egenkapitalen først at blive positiv omkring 2020.

Afslutningsvis ønsker jeg at bemærke, at ejendomsselskaber generelt er mærket af den almindelige økonomiske afmatning i samfundet og af, at ejendomssalget er gået i stå. Derfor er det glædeligt, at selskabet i 2011 indgik i et konsortium med ATP Ejendomme og PensionDanmark. Aftalen har en værdi på godt 2,1 mia. kr.

I konsortiet indskyder By & Havn I/S FN-Byen samt byggeretten til kontortårnet (højhuset) på Marmormolen. Pensionskasserne indskyder byggeretten til kontortårnet (højhuset) på Langelinie. Til orientering står By & Havn I/S for opførelsen af FN-Byen (Campus 1), som skal indeholde kontorfaciliteter for seks FN-organisationer.

Med venlig hilsen

Henrik Dam Kristensen