

NOTAT

Dato 6. november 2012
J. nr. 2012-1772

Status for situationen i By & Havn

1. Baggrund

Udviklingselskabet By & Havn I/S (By & Havn) er fortsat hårdt ramt af de økonomiske konjunkturer og markedsforhold inden for selskabets forretningsområder. By & Havn kom således ud af 2011 med et underskud på 2 mia. kr., en negativ egenkapital på 3,3 mia. kr. og en gæld på 15,3 mia. kr.

By & Havn er et interessentskab stiftet i 2007 og ejet af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat v/transportministeren (45 pct.). De to ejere benævnes herefter interessenterne.

På baggrund af den økonomiske udvikling har der været drøftelser mellem interessenterne og selskabet bl.a. for at drøftet selskabets salgsstrategi. Hensigten har været at undersøge, hvad selskabet kan gøre for at sætte gang i salget, og dermed styrke selskabets egenkapital. På den baggrund vil By & Havn fremadrettet have mere fokus på likviditetsstyring. Det betyder bl.a. en optimering af driften og fokusering på investerings- og øvrige aktiviteter, der øger/fremrykker salg af byggeretter.

For at iværksætte denne ændrede strategiske fokus blev By & Havn bedt om at overveje behovet for en revideret forretningsstrategi, inkl. prispolitik og salgsstrategi. By & Havn skulle i den forbindelse ligeledes udarbejde et nyt langtidsbudget.

Herefter blev det aftalt, at formandskabet for By & Havn skulle præsentere selskabets overvejelser herom for transportministeren og Overborgmesteren ved et møde den 24. oktober 2012. Mødet blev afholdt som planlagt.

2. Hovedkonklusioner fra mødet den 24. oktober 2012

Nedenfor følger i hovedpunkter de konklusioner, der kan udledes dels af det modtagne materiale forud for mødet, dels af mødet mellem formandskabet i By & Havn og interessenterne:

- By & Havn har foretaget et eftersyn af selskabets forretningsstrategi og vurderet, at der ikke på nuværende tidspunkt synes at være behov for at revidere den gældende forretningsstrategi, bl.a. idet de i strategien definerede mål nås.



- I 2014 vil By & Havns likviditet være bedre end i dag og formentlig også bedre end ved selskabets stiftelse i 2007. Dette forudsætter dog, at selskabet i årene 2012-2014 opnår et salg på min. 3,5 mia. kr. i Nordhavn og Ørestad.
- By & Havn har identificeret mulige salg på i alt 3,9 mia. kr., heraf er der allerede realiseret salg for 1,9 mia. kr. for så vidt angår FN Campus 1 (1,8 mia. kr.) og siloerne i Nordhavn (100 mio. kr.). De øvrige mulige salg arbejdes der på.
- By & Havns egenkapital er faldet voldsomt de seneste år og udgør efter 1. halvår 2012 knap -4,2 mia. kr., jf. vedlagte planche. Faldet i egenkapitalen kan bl.a. henføres til følgende:
 1. 1,4 mia. kr. kan direkte henføres til lovændringer, herunder ændring af momsloven i 2009, som har haft en direkte negativ påvirkning af selskabets egenkapital med 600 mio., samt den netop vedtagne skattereform, som afskaffer grundforbedringsfradraget, og som påvirker selskabets egenkapital negativt med ca. 800 mio. kr.
 2. Dertil kommer markedsværdiregulering af gæld, som påvirker egenkapitalen negativt med ca. 1,5 mia. kr. Denne regulering har dog ingen betydning, hvis selskabet beholder sine lån til udløb.
- By & Havn forventer først, at egenkapitalen bliver positiv i 2020. Dvs. 2 år senere end i det gældende langtidsbudget, hvilket skyldes afskaffelse af ovennævnte grundforbedringsfradrag. Tilsvarende vil gælden falde i et langsommere tempo.
- På tilsvarende vis er tidspunktet for, hvornår det samlede resultat før værdireguleringer bliver positivt forskudt fra 2034 til 2037. I 2037 vil selskabet således kunne servicere sin gæld uden at foretage salg af byggeretter. Det betyder med andre ord, at selv om selskabet ikke får nogle indtægter fra salg, vil selskabet til den tid med indtægterne fra driften (havnedrift, udlejning, parkering mv.) kunne dække sine rentekomkostninger.
- I forhold til By & Havns prispolitik har selskabet foretaget en analyse af forskellige scenarier, uden at dette dog har fået selskabet til at ændre på sin prispolitik. By & Havn følger løbende markedet og vil fortsat løbende justere priserne til de erfaringer, som selskabet får i forbindelse med salg af byggeretter.

3. Afsluttende bemærkninger

Interessenterne vil fortsat følge udviklingen i By & Havn tæt, herunder bl.a. i forhold til selskabets forventninger til salg i de kommende år. By & Havn har stillet interessenterne i udsigt, at selskabet i årene 2012-2014 forventer, at opnå et salg på min. 3,5 mia. kr.



Vi foreslår, at formandskabet på næstkommende interessentskabsmøde redegør for fremdriften i salget, herunder hvorvidt fremdriften forløber planmæssigt i forhold til forventningen om et salg på min. 3,5 mia. kr. inden udgangen af 2014.

Side 3/3

By & Havn har endnu ikke fremsendt et opdateret langtidsbudget, som bl.a. tager højde for en afskaffelse af grundforbedringsfradraget. Det forventes dog, at selskabet fremsender dette inden udgangen af 2012, som selskabets vedtægt foreskriver.