

Til: Ejerne
Fra: Direktionen – *godkendt af selskabets bestyrelse*
Emne: Forventet udvikling i gæld og egenkapital frem til 2019

1. Økonomiske nøgletal

23. juni 2009
J. nr. 70-003-019-7

By & Havn blev stiftet med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2007 med en rentebærende gæld på ca. 12,8 mia. kr. Anlægsaktiverne udgjorde 12,9 mia. kr. og bestod primært af investeringsejendomme på 8,5 mia. kr. og et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3,2 mia. kr., der amortiseres gennem tilbageførsel af visse dele det grundskyldsprovenu, som vedrører selskabets udviklingsarealer. Herudover bestod balancen af en række ikke rentebærende tilgodehavender og gældsforpligtelser, så den samlede egenkapital pr. 1. januar 2007 var på 450 mio. kr.

Set i forhold til de øvrige størrelser i balancen er der tale om en meget lille egenkapital. Imidlertid var forventningen ved stiftelsen af selskabet, at egenkapitalen ville være stigende over tid. Dette skyldes en forventning om, at forrentningen af gælden er mindre end forrentningen af anlægsaktiverne. Hvis eksempelvis gælden forrentes med en realrente på 3 pct. p.a. og anlægsaktiverne giver et realafkast på 5 pct. p.a., vil der i det første år være en tilvækst i egenkapitalen på omkring 260 mio. kr. ($5-3=2$ pct. af knapt 13 mia. kr.).

Det er stadig forventningen, at selskabet over en længere tidsperiode kan opnå et større afkast af anlægsaktiverne end forrentningen af gælden og dermed en stigende egenkapital. Imidlertid er det lige så klart, at selskabet vil opleve meget store udsving i egenkapitalen. Dette skyldes dels, at selskabet er stiftet med en lille egenkapital og dermed en lav soliditet, og dels, at selskabet agerer på et meget konjunkturfølsomt marked.

I en periode som den nuværende med økonomisk krise vil ejendomsmarkedet være et af de hårdest ramte områder. I disse perioder vil værdien af investerings-ejendomme – alt andet lige – falde med en lav eller negativ forrentning af de samlede anlægsaktiver til følge. Hvis gælden fortsat forrentes med en realrente på 3 pct. p.a., og der er et afkast på 0 pct. på anlægsaktiverne, vil der være et underskud på ca. 390 mio. kr. (3 pct. af knapt 13 mia. kr.). Denne simple beregning afspejler på udmærket vis situationen i 2008, hvor selskabet havde et underskud før markedsværdiregulering af gæld på knapt 350 mio. kr. Baggrunden for, at det ikke blev værre, er selskabets stabile og stigende lejeindtægter og dermed et godt afkast på udlejningsejendomme, at der var et godt afkast på havnedriften, og at planlægningen af Nordhavnen og Marmormolen delvis har modvirket faldet i ejendomsværdierne.

Samtidig blev resultatet i 2008 påvirket af en negativ markedsværdiregulering af gælden på over 800 mio. kr. Dette skyldes, at når renten falder, stiger kursen på de fastforrentede lån. Markedsværdiregulering af gælden har imidlertid ikke indflydelse på pengestrømmene og derfor heller ikke på den langsigtede udvikling i gæld og egenkapital.

Ved udgangen af 2008 var der en negativ egenkapital på ca. 500 mio. kr. i forhold til en positiv egenkapital ved stiftelsen af selskabet på 450 mio. kr.

Tabet i 2008 forventes ikke indhentet på kort sigt. 2009 bliver et år med lavkonjunktur, og selskabet er i 2009 yderligere ramt af, at momsfrigtagelsen på levering af fast ejendom er ophævet.

Ligesom udviklingen i egenkapitalen er gældsudviklingen meget følsom over for de økonomiske konjunkturer. I en krise som den nuværende vil provenuet fra salg af investeringsejendomme være meget beskedent, og de positive pengestrømme fra udlejningsaktiviteter og havnedrift kan for nærværende langt fra opveje renteudgifterne. Samtidig har selskabet i de kommende år et højt investeringsniveau. Ved udgangen af 2008 var den rentebærende nettogæld steget til 13,7 mia. kr. i forhold til gælden på 12,8 mia. kr. på stiftelsestidspunktet. Stigningen i den rentebærende gæld er delvis blevet modvirket af, at selskabet har fået betalinger af tilgodehavender vedrørende ejendomssalg.

Omvendt vil afkastet på investeringsejendomme og salgstakten som regel være høj, når der er høj økonomisk vækst. I disse perioder vil der kunne opnås store stigninger i egenkapitalen, og gælden vil – medmindre investeringsniveauet er meget højt - falde.

I det følgende er udvikling i drift, investeringer og salg belyst med henblik på at belyse udviklingen i egenkapital og gæld de næste 10 år.

Selskabet har i den forbindelse lagt til grund, at salget af investeringsejendomme vil være beskedent de kommende 2-3 år, men at udviklingen herefter vil normalisere sig, således at selskabet vil kunne sælge ca. 100.000 etagemeter årligt svarende til ca. 600 mio. kr. årligt efter der er taget højde for byggemodning.

2. Udvikling i drift og egenkapital

Den forventede udvikling i indtægterne fra 2009 til 2018 fremgår af tabel 1. Der er tale om udviklingen i faste priser, dvs. at der er set bort fra såvel afkast af aktiver som regulering af gæld, der udelukkende er et resultat af den almindelige inflation.

Resultat af driften forventes at stige fra et underskud i 2009 på 410 mio. kr. til et overskud i 2018 på 336 mio. kr. Bortset fra året 2009 forventes selskabet at have et overskud i hele perioden. Hovedparten af stigningen i resultatet kan tilskrives værdiregulering af investeringsejendomme. Øvrige nettoindtægter kommer primært fra udlejning, havnedrift og parkering. Renterne udgør den store udgiftspost.

Tabel 1. Udvikling i drift 2009 - 2018 i 2009-prisniveau (mio. kr.)

	2009	2018
Udlejning	97	187
Havnedrift	50	103
Parkering Ørestad	7	64
Værdireguleringer investeringsejendomme	-158	456
Selskaber	24	6
Øvrige poster før renter	-99	-82
Renter	-331	-398
Drift i alt	-410	336

Værdiregulering af investeringsejendomme er i 2009 påvirket negativt af indførelsen af moms på levering af fast ejendom. I 2018 er værdireguleringerne et resultat af en forrentning af ejendomsporteføljen (ekskl. udlejningsejendomme) med ca. 5 pct. p.a.

Den forbedrede indtjening er et resultat af en høj investeringsaktivitet, jf. afsnit 3. Desuden er der en forventning om et stigende overskud fra CMP, idet overskuddet i 2009 i modsætning til forventningen for 2018 er påvirket i nedadgående retning af den økonomiske krise.

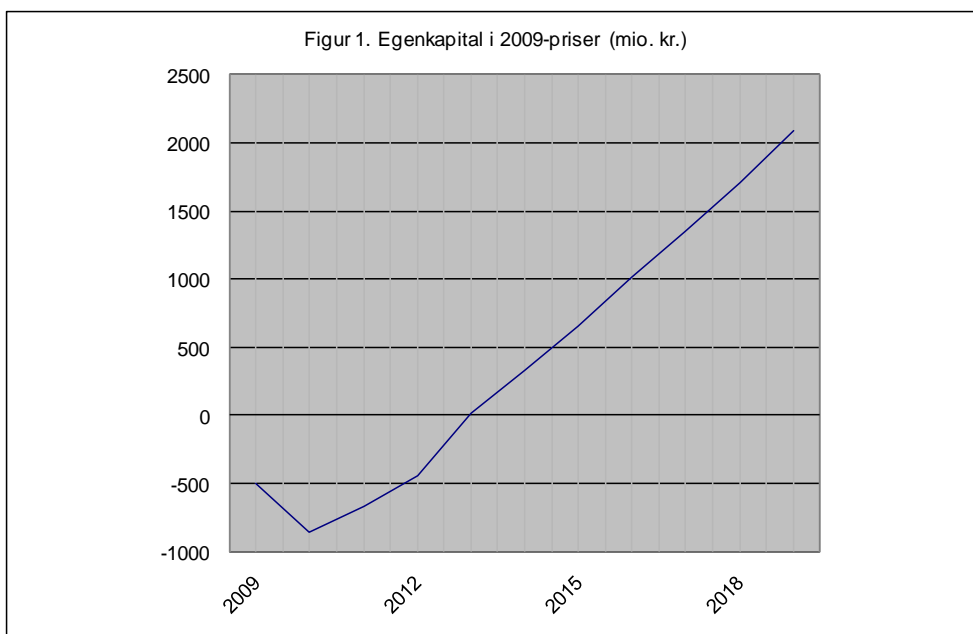
Der hersker en vis usikkerhed omkring udbygningstakten for parkering. Hvis udviklingstakten bliver mindre, vil det påvirke såvel indtægter fra parkering som renteomkostningerne. Nettoresultatet vil derfor ikke være særlig følsomt over for en ændret udbygningstakt.

Øvrige poster før renter relaterer sig primært til fællesfunktioner og arealudvikling, herunder drift og vedligehold af anlæg, projektering og styring af investeringer, byudvikling og planlægning. Desuden indeholder posten de forventede indtægter fra jorddeponering i Nordhavnen.

Renteudgifterne beregnes ud fra en forudsætning om en realrente på 3 pct. p.a. For de dele af porteføljen, der er bundet til en fast rente, er de aktuelle rentesatser anvendt. Der er der taget hensyn til, at lån, der optages i 2009, forventes at have en lavere rente end ovennævnte.

I renteomkostningerne er forrentningen af grundskyldstilgodehavendet fra Københavns Kommune modregnet. Frem til oktober 2017 er renten på dette til godehavende fastlagt til 4,275 pct. p.a.

Figur 1 viser udviklingen i egenkapital frem til primo 2019. Heraf fremgår det, at det forventes, at egenkapitalen bliver positiv omkring 2013 for herefter at stige til ca. 2 mia. kr. primo 2019. Uden moms på levering af fast ejendom ville egenkapitalen i 2019 have været ca. 900 mio. kr. højere.



Som det fremgår af tabel 2 er egenkapitalen i 2019 et resultat af aktiver, primært anlægsaktiver, på 18,5 mia. kr. fratrukket forpligtelser, primært rentebærende gæld, på 16,5 mia. kr.

Tabel 2. Balancen 1. januar 2009 og 2019 i 2009-prisniveau (primotal) (mio. kr.)

	2009	2019
Investeringsejendomme	9.108	12.567
Øvrige materielle anlægsaktiver	834	1.800
Finansielle anlægsaktiver	3.719	3.629
Omsætningsaktiver	628	549
Aktiver i alt	14.289	18.545
Egenkapital før moms på levering af fast ejendom	-501	3.007
Reduktion som følge af indførelse af moms	0	-913
Egenkapital efter reduktion	-501	2.094
Rentebærende gæld	13.665	15.958
Øvrige passiver	1.125	493
Passiver i alt	14.289	18.545

Som grundlag for vurderingen af udviklingen i gælden i afsnit 5 er der i afsnit 3 en redegørelse for forudsætningerne vedrørende investeringerne og i afsnit 4 vedrørende salgstakten.

3. Investeringer

Tabel 3 viser de forventede investeringer i perioden 2009 - 2018 på i alt 5,88 mia. kr.

Tabel 3. Investeringer 2009 – 2018 i 2009-prisniveau (mio. kr.)

Udlejning	1.286
Havnedrift	650
Parkering Ørestad	1.359
Byggemodning	1.409
Øvrige	1.176
Investeringer i alt	5.880

Investeringerne i udlejning vedrører primært FN-By og pakhus til UNICEF. Hertil kommer investeringer i lejemålsindretninger. Samlet giver disse investeringer en nettoindtægt på knapt 90 mio. kr. årligt.

Investeringer i havnedrift vedrører krydstogtkaj, containerterminal samt byggemodning på Prøvestenen. Disse investeringer er en forudsætning for udviklingen af havnedriften, herunder at der sker en udflytning fra de områder, som skal anvendes til byudvikling. Investeringerne giver en øget indtægt i form af leje fra CMP på ca. 33 mio. kr. årligt.

Parkering i Ørestad vedrører investeringer i 6.000 p-pladser. Investeringen giver en øget nettoindtægt på ca. 75 mio. kr. årligt, og er desuden nødvendig for at byudvikle Ørestad City og Ørestad Syd.

Byggemodning er fordelt på ca. 700 mio. kr. i Nordhavnen, ca. 500 mio. kr. i Ørestad og ca. 200 mio. kr. for Tegllholmen og Rigsarkivgrunden. Byggemodning af Marmormolen på ca. 300 mio. kr. afholdes ikke i regi af By & Havn men i regi af Byggemodningsselskabet Marmormolen, hvor By & Havn ejer halvdelen af

selskabet. Omkostningerne til byggemodning er en forudsætning for at opretholde de salgsindtægter, som fremgår af tabel 5.

Øvrige investeringer vedrører inddæmning i Nordhavnen på ca. 650 mio. kr., re-investeringer i bolværker, veje, bygninger samt investeringer i byliv og udstillingsvirksomhed. Forrentning og afskrivninger vedrørende investeringen i inddæmning i Nordhavnen dækkes af indtægter fra jorddeponering, mens de øvrige poster for størstedelens vedkommende er nødvendige for at opretholde værdien af kapitalapparatet.

4. Salg

Det forventes, at afsætningen af byggeret i perioden frem til 2011 vil være væsentlig lavere end oprindeligt forudsat. Det er forudsat, at afsætningen vil være tilbage på det oprindelige niveau igen fra 2012. Af tabel 4 fremgår det forventede salg af antal etagemeter i de enkelte udviklingsområder i perioden 2009 - 2018.

Tabel 4. Salg af etagemeter 2009 - 2018

Ørestad	340.000
Rigsarkiv	115.000
Marmormolen	133.000
Nordhavnen	260.000
Sydhavnen	30.000
Etagemeter i alt	878.000

Antallet af etagemeter svarer til ca. 60 pct. af det antal etagemeter, der blev solgt alene i Ørestad i perioden 1997-2006.

Det forventes, at markedet er tilbage på normalt niveau i 2012. Bliver det ikke tilfældet, afhænger konsekvenserne af, om der er tale om en forskydning af efterspørgslen i en kortere årrække eller om der er tale om en manglende efterspørgsel i hovedstadsområdet, alternativt at efterspørgslen opsuges af andre konkurrerende udviklingsområder. I det første alternativ er konsekvenserne begrænsede, mens konsekvenserne af de to sidste alternativer kan have stor indflydelse på selskabets økonomiske situation. Risikoen for, at det sidste alternativ realiseres, afhænger bl.a. af rummeligheden i Københavns Kommunes kommuneplan.

5. Udvikling i rentebærende nettogæld frem til 2019

I tabel 5 vises den forventede udvikling i nettogælden i perioden 2009 - 2018.

Tabel 5. Udvikling i nettogæld 2009 - 2018 i 2009-prisniveau (mio. kr.)

Nettogæld primo 2009	-13.665
Pengestrøm fra drift ekskl. Renter	2.418
Rentebetalinger	-4.410
Investeringer	-5.880
Salg	5.075
Grundskyldstilgodehavende Københavns Kommune	477
Afdrag vejjæld Københavns Kommune	-702
Øvrige	729
Nettogæld primo 2019	-15.958

Som det fremgår af tabellen forventes nettogælden af stige med ca. 2,3 mia. kr. fra 13,7 mia. kr. til 16,0 mia. kr. Hvis der ikke var lagt moms på levering af fast ejendom, ville gælden i 2019 have været 350 mio. kr. lavere. Pengestrømmen fra driften er ikke tilstrækkelig til at dække de store renteudgifter som følge af, at selskabet er stiftet med en stor gæld. Hertil kommer, at der forudsættes meget store investeringer i perioden, som jf. afsnit 3 er en forudsætning for salgsindtægterne og for den positive og stigende pengestrøm fra driften. Uden disse investeringer ville det økonomiske grundlag for selskabet være væsentlig ringere. Selskabet er i perioden meget afhængig af pengestrømmen fra salg af byggeret.

Imidlertid er der en stor forskel på forholdene i 2009 og 2018. I 2009 er der et gab imellem summen af pengestrøm fra drift før renter og pengestrøm fra grundskyldstilgodehavende på den ene side og pengestrøm fra renteudgifter på den anden side på over 200 mio. kr. I 2018 er denne manko kun på ca. 50 mio. kr. Dvs. at pengestrømmen fra driften efterhånden vil kunne servicere gælden.

6. Samlet vurdering

Siden selskabet blev stiftet i oktober 2007 er de økonomiske rammebetingelser for selskabet blevet forringet som følge af markedssituationen. Det afspejler sig naturligvis i egenkapital og gæld. På baggrund af selskabets økonomiske grundlag på stiftelsestidspunktet og den nuværende økonomiske krise har dette været en forventelig udvikling.

Selskabet forventer imidlertid en stigning i egenkapitalen fra 2010 og fremefter som følge af en forbedring af markedet. Desuden forventer selskabet i løbet af de næste 10 år en væsentlig forbedring i forholdet mellem pengestrømme fra drift på den ene side og pengestrømme fra rentebetalinger på den anden side, på trods af en stigende gæld. Efter 2018 forventes det, at pengestrømme fra driften er tæt på at kunne servicere realforrentningen af gælden.

Det skal dog bemærkes, at selskabet er meget afhængigt af, at der efter 2012 igen kommer gang i salget af byggeret, for at opnå ovennævnte situation i 2019.