

Udviklingselskabet By & Havn I/S - Regnskabsmeddelelse

31. marts 2014

I 2013 afsluttede By & Havn for første gang i flere år aftaler om salg af byggegrunde i selskabets udviklingsområder. Den positive udvikling slog igennem på årets resultat, der blev på 332 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld (-640 mio. kr. i 2012). Fremgangen vedrører både positive værdireguleringer af investeringsejendomme, faldende finansieringsomkostninger og forbedringer af den primære drift.

Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme blev på 145 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til 2012 på mere end 47 mio. kr. Fremgangen skyldes en stigning i omsætningen på 30 pct., der primært vedrører lejeindtægterne og indtægter fra modtagelse af jord. Omkostningerne er bortset fra en stigning i afskrivningerne stort set holdt på samme niveau som i 2012.

By & Havn oplevede gennem hele 2013 en stigende interesse for selskabets byggegrunde, og der blev således afsluttet handler for mere end 500 mio. kr. Interessen har været størst på Marmormolen og i Indre Nordhavn, og primært til boligformål. Foruden salg af byggegrunde blev FN-Byen Campus 1, som By & Havn har opført til brug for FN's organisationer i København, solgt i 2013.

I Ørestad er der tegn på spirende interesse fra investorenes side for igangsætning af byggerier. I Ørestad Nord er der i 2013 solgt byggeretter til etablering af rækkehuse, og primo 2014 ventes en aftale om salg af et større byggefelt til erhvervsformål endeligt indgået. I Ørestad Syd er det primært tidligere solgte arealer, der nu aktiveres.

Folketinget vedtog i maj 2013 "Lov om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S" om etablering af metro til Nordhavnen. Selskabet ser det som en styrkelse af områdets attraktion og værdi, og har i henhold til loven betalt et bidrag til metroens etablering.

Selskabets største investeringsaktivitet i 2013 har været udvidelse af Nordhavnen. Investeringen omfatter en ny krydstogtterminal, der modtager det første anløb i maj 2014, samt indfatning af et større område, der på længere sigt er tænkt anvendt til erhvervshavn.

Den gunstige udvikling på ejendomsmarkedet, den positive værdiregulering af gælden samt den forbedrede drift har resulteret i et samlet resultat inkl. Markedsværdiregulering af gæld på 1.092 mio. kr. (-922 mio. kr. i 2012). Egenkapitalen er herefter opgjort til -3.082 mio. kr. mod 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse. Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet påvirket af urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på ca. -1.133 mio. kr.

I takt med at lånene udløber, vil markedsværdireguleringerne blive ført tilbage til resultatet, og vil dermed ikke have nogen effekt på selskabets langsigtede økonomi. Ved udgangen af 2013 udgør selskabets rentebærende gæld 15.828 mio. kr. (16.599 mio. kr. i 2012).

Med de nuværende salgsforventninger og investeringsplaner forventes egenkapitalen genskabt inden for en 10-årig periode, mens gælden samtidig forventes nedbragt.