

Udviklingselskabet By & Havn I/S - Regnskabsmeddelelse

27. marts 2015

I 2014 har der været fremgang på flere af selskabets forretningsområder. Det samlede resultat før værdiregulering af gæld blev et overskud på 722 mio. kr. (mod 332 mio. kr. i 2013). Resultatet er bedre end forventet og 390 mio. kr. bedre end resultatet året før. Fremgangen kan primært henføres til en god udvikling på markedet for salg af byggegrunde til boligformål.

Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme blev på 141 mio. kr. og er således uændret fra året før. Omsætningen har været stigende, hvilket dog er blevet modsvaret af øgede afskrivninger på de foregående års store investeringer i især havneindretninger til krydstogt og anlæg til modtagelse af overskudsjord fra primært københavnske byggepladser. De løbende omkostninger til personale, drift og administration ligger på samme niveau som i 2013.

Der er fortsat stor interesse for selskabets byggegrunde, og i 2014 indgik By & Havn endelige aftaler for 740 mio. kr. Der er endvidere indgået betingede aftaler for næsten 1 mia. kr., som ventes endeligt afsluttet de kommende år. Interessen har været størst i Indre Nordhavn, hvor alle lokalplanlagte byggeretter til boligformål er enten solgt eller disponeret til byggeplads. Den gunstige udvikling i salget af investeringsejendomme ventes at fortsætte de kommende år, bl.a. som konsekvens af befolkningsudviklingen i København.

Det store salgssomfang indebærer et behov for, at selskabet har fortsat fokus på at planlægge og udbygge infrastrukturen i nye områder. I Ørestad er der gennemført en arkitektkonkurrence om en ny masterplan for den centrale del af Ørestad Syd. Masterplanen, der skal danne grundlag for en ændring af lokalplanen for området, indebærer en ændret bebyggelsesplan og en større andel boliger end i den gældende lokalplan.

I løbet af 2014 er en stor del af infrastrukturen i Århusgadekvarteret blevet etableret, og arbejdet vil fortsætte i 2015. Kvarteret er første del af Indre Nordhavn, som i de kommende år ændres fra at være et havneområde til et moderne byområde. I august 2014 blev frihavnsgitteret flyttet, så området blev frit tilgængeligt. De første erhvervslejere flyttede ind i 2014, og medio 2015 ventes de første beboere at flytte ind i området.

Staten og Københavns Kommune indgik i maj 2014 en principaftale om en ændring af den lovgivning, som selskabet arbejder under. Ifølge aftalen skal der etableres en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten og et antal yderligere metrostationer i forlængelse af metroen til Nordhavn. Begge dele finansieres af By & Havn, der ifølge aftalen endvidere skal bidrage til finansiering af en metrolinje til Sydhavnen. Endelig indebærer aftalen, at Staten overdrager hovedparten af sin ejerandel i By & Havn I/S til Københavns Kommune, hvorved Statens ejerandel vil blive reduceret fra 45 til 5 pct.

De samlede regnskabsmæssige konsekvenser af aftalen er ikke indregnet i årsrapporten for 2014. Det vil blive gjort efter lovændringens vedtagelse i Folketinget. Aftalens realisering vil på kort sigt påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning. Selskabets ejerform og ejerkreds både før og efter aftalens indgåelse medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.