

PROTOKOL

BY&HAVN

Emne: Protokol fra 12. ordinære interessentskabsmøde i
Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Mødedato: Torsdag den 25. april 2019

Torsdag den 25. april 2019, kl. 14:30, blev der afholdt ordinært interessentskabsmøde i Udviklingsselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02) på selskabets adresse Nordre Toldbod 7, 1259 København K.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2018 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar (bilag 2)
4. Eventuelt

Følgende repræsentanter for interessenterne, revisorerne og Udviklingsselskabet By & Havn I/S (By & Havn) deltog:

Fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet:

Ole Birk Olesen, transport-, bygnings- og boligminister
Michael Birch, selskabsdirektør
Kristina Lochmann, specialkonsulent
Mette Langhoff, ministersekretær

Fra Københavns Kommune:

Frank Jensen, overborgmester
Peter Stensgaard Mørch, adm. direktør
Per Justesen, kontorchef
Allan Nicolas Jørgensen, chefkonsulent
Gustav Brade, specialkonsulent

Fra revisorerne:

Malene Sau Lan Leung, Rigsrevisionen
Pernille Sigumfeldt, Rigsrevisionen
Bryndís Simonardóttir, Deloitte

Fra By & Havn:

Carsten Koch, bestyrelsens formand
Mads Lebech, bestyrelsens næstformand
Anne Skovbro, adm. direktør
Michael Soetmann, udviklings- og salgsdirektør
Carsten Boll, økonomidirektør
Britta Køster (dirigent), chefkonsulent
Peter Bønløkke (protokolfører), sekretariatschef

Ad 1. Valg af dirigent

Carsten Koch bød velkommen og foreslog Britta Køster som dirigent.

Interessenterne godkendte Britta Køster som dirigent.

Britta Køster konstaterede herefter, at indkaldelsen og dagsordenen til mødet var varslet rettidigt og i overensstemmelse med By & Havns vedtægter.

Ad 2. Godkendelse af årsrapport for 2018

Carsten Koch afgav på bestyrelsens vegne en beretning om årets resultat og fremadrettede forventninger, og fremlagde følgende:

Hovedresultater og udvikling i gælden

Som det fremgår af den udsendte årsrapport, har By & Havn i 2018 opnået et resultat på 710 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 627 mio. kr., hvilket er en fremgang på 1.021 mio. kr. i forhold til i 2017. Fremgangen kan særligt henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme.

Resultatet er et af de bedste for By & Havn siden selskabets stiftelse i 2007. Den positive udvikling har medvirket til, at den samlede nominelle gæld i selskabet i 2018 er nedbragt med 941 mio. kr. Man kan sige, at vi er på rette kurs, i forhold til de mål selskabet har sat sig.

Arealudvikling og salg

By & Havns arealudvikling har i 2018 været præget af et højt aktivitetsniveau. Konjunkturerne på ejendomsmarkedet har indebåret, at selskabet fortsat gennemfører mange salg af investeringsejendomme, primært i form af byggeretter.

I alt er der i 2018 gennemført salg for 1.037 mio. kr. Hertil kommer indgåede aftaler, hvor overdragelse af ejendommene er aftalt til at ske senere, samt betingede aftaler med stor sikkerhed for endelig gennemførelse de kommende år.

Driftsaktiviteter

Resultatet medfører, at pengestrømmen fra den primære drift – ekskl. værdireguleringer – kan dække de finansielle udgifter i perioden, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er især en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter, særligt erhvervsparkering. Lejebetaling fra CMP har i 2018 også været gunstig. Samtidig er der fremgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn til opfyldning, særligt mod slutningen af året.

Kun få lokalplanlagte boligbyggeretter til salg

Interessen for at købe byggeretter har været usvækket. Men det betyder samtidig, at selskabet kun har relativt få lokalplanlagte byggeretter tilbage.

De eneste områder, der kan gøres klar til at dække den store efterspørgsel på boliger inden for de næste par år, er de områder, som Københavns Kommune har overdraget til By & Havn som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter.

Nordhavn og Nordhavnstunnel

Det næste store skridt i udviklingen af Nordhavn er afhængigt af udflytningen af containerterminalen og etableringen af Nordhavnstunnelen under

Svanemøllebugten. Begge projekter har stor betydning for den videre byudvikling i Nordhavn.

Ørestad Fælled Kvarter og budgetaftalearealerne

Værdien af arealerne i Ørestad Fælled Kvarter er optaget til 0 kr. i regnskabet. Det er uændret i forhold til i 2017-regnskabet. Værdien af erstatningsarealerne er ikke indregnet i regnskabet, da dette afventer, at arealerne er lokalplanlagte.

Lynetteholmen

By & Havn indgår aktivt i det igangsatte arbejde omkring realiseringen af principaftalen for Lynetteholmen fra oktober 2018. Lynetteholmen skal sikre deponi af overskudsjord, stormflodssikring og udbud af arealer og byggeretter på længere sigt. VVM-arbejdet igangsættes i maj 2019.

Overordnet økonomisk udvikling

Samlet set kan man sige, at By & Havns økonomi udvikler sig tilfredsstillende. Det er positivt, at selskabet har kunnet nedbringe gælden med næsten 1 mia. kr. By & Havn forventer også i 2019 og 2020 at kunne nedbringe gælden.

Selskabet har til trods for det gode resultat en egenkapital, der er negativ med mere end 3 mia. kr., så der er stadig en stor opgave forude.

Det er også tydeligt, at de kommende år rummer store investeringer for By & Havn, og den nuværende takt for gældnedbringelse kan ikke opretholdes.

Den fremtidige udvikling og ny forretningsstrategi

Ejerne og By & Havn må indstille sig på en række år efter 2020, hvor gælden ikke reduceres, mens egenkapitalen fortsat forbedres. Det forventes, at det er muligt at opnå en positiv egenkapital inden for en kort årrække.

Udviklingen i gælden er en af hovedudfordringerne i den nye forretningsstrategi for 2020-2023. Den nye forretningsstrategi forventes at blive fremlagt til ejernes godkendelse efter sommerferien.

Carsten Koch afsluttede herefter beretningen.

Frank Jensen kvitterede for beretningen og bemærkede, at resultatet i årsrapporten var tilfredsstillende, og at det var positivt, at gælden var nedbragt med så stort et beløb.

Frank Jensen spurgte ind til status på målopfyldelsen i By & Havns nuværende forretningsstrategi, der udløber ultimo 2019. Carsten Koch svarede, at selskabet vil opfylde de fastsatte mål om egenkapital, salgsindtægter og nedbringelse af gæld.

Frank Jensen spurgte herefter om årsagen til den forventede periode, hvor der vil ske en stigning i gælden. Carsten Koch svarede, at det særligt drejer sig om betydelige investeringer i byggemodningsaktiviteter, herunder parkeringsfaciliteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder og betaling af bidrag til anlæg af Nordhavnstunnelen.

Ole Birk Olesen spurgte, hvad der skal ske med området i Ørestad Fælled Kvarter. Frank Jensen svarede, at Københavns Kommune vil rejse en fredningssag, som den seneste lovændring af lov om Udviklingselskabet By & Havn åbner op for.

Frank Jensen orienterede om, at Københavns Kommune i april 2019 modtog et udkast til stævning, hvor der nedlægges påstand om, at Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at parkeringsarealer i Ørestad, som ejes af By & Havn, skal

anses for offentlige parkeringsarealer. Hvis dette er tilfældet, må prisen for benyttelse af By & Havns parkeringsfaciliteter ikke overstige prisen for parkeringslicenser.

Interessenterne godkendte herefter By & Havns årsrapport og regnskab for 2018 uden bemærkninger.

Frank Jensen tog forbehold for Københavns Kommunes Borgerrepræsentations godkendelse af årsrapporten. Årsrapporten forventes behandlet i Borgerrepræsentationen den 6. juni 2019.

Årsrapporten blev herefter underskrevet af dirigenten.

Ad. 3. Bestyrelsens honorar

Britta Køster oplyste, at interessenterne i henhold til vedtægtens punkt 7.2 skal træffe beslutning om bestyrelsesmedlemmernes honorar for det kommende år.

Britta Køster redegjorde for, at interessenterne på interessentskabsmødet i april 2018 besluttede, at bestyrelsesmedlemmernes honorar årligt skal reguleres med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer, og at honoraret for 2019 fremgik af bilag 2.

Interessenterne godkendte herefter bestyrelsens honorar for 2019.

Ad 4. Eventuelt

Ingen punkter drøftet.

Protokol af interessentskabet By & Havn I/S' 12. ordinære interessentskabsmøde godkendt af:

For Transport-, og Bygnings- og Boligministeriet:



Michael Birch

For Københavns Kommune:



Per Justesen



Bestyrelsesformand Carsten Koch



Dirigent Britta Køster