

Referat fra ordinært interessentskabsmøde tirsdag 19. april 2022

Tirsdag 19. april 2022, kl. 15, blev der afholdt ordinært interessentskabsmøde i Udviklingsselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02).

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2021 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar 2022 (bilag 2)
4. Eventuelt

16. maj 2022
D-20220331-086719

Deltagere

Transportministeriet	Trine Bramsen (transportminister- og minister for ligestilling) Jacob Heinsen (departementschef) Kristina Lochmann (specialkonsulent) Kathrine Møller Lise (ledende ministersekretær)
Københavns Kommune	Sophie Hæstorp Andersen (overborgmester) Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Per Justesen (kontorchef) Allan Nicolas Jørgensen (chefkonsulent) Emil Høgsberg Kristensen (specialkonsulent)
Deloitte	Erik Lynge Skovgaard Jensen Bryndis Símonardóttir
Rigsrevisionen	Anne Rønnebæk, souschef Arsim Sulejman, fuldmægtig
By & Havn	Pia Gjellerup (bestyrelsesformand) Lars Barfoed (næstformand) Anne Skovbro (adm. direktør) Carsten Boll (økonomidirektør) Ingvar Sejr Hansen (udviklings- og salgsdirektør) Henrik Steenstrup (direktør for ejendomme og byliv) Katinka Boysen-Kleist (chefjurist, dirigent) Peter Bønløkke (sekretariatschef, protokolfører)

Ad 1. Valg af dirigent

Pia Gjellerup bød ejerrepræsentanter og revisorer velkommen til det ordinære interessentskabsmøde og foreslog Katinka Boysen-Kleist som dirigent.

Interessenterne godkendte Katinka Boysen-Kleist som dirigent.

Katinka Boysen-Kleist konstaterede herefter, at indkaldelsen og dagsorden til mødet var varslet rettidigt og i overensstemmelse med By & Havns vedtægt punkt 7.4.

Da interessentskabsmødet er et offentligt møde, har offentligheden haft mulighed for at tilkendegive ønske om at overvære mødet. Der er ikke modtaget nogen henvendelser herom.

Ad 2. Godkendelse af årsrapport for 2021

Katinka Boysen-Kleist oplyste, at interessenterne i henhold til vedtægtens punkt 7.2 skal godkende årsrapporten på interessentskabsmødet.

Pia Gjellerup afgav på bestyrelsens vegne beretning om årets resultat.

Årets resultat

Som det fremgår af den udsendte årsrapport, er det samlede resultat for 2021 på 1.498 mio. kr., hvilket er det bedste resultat i selskabets levetid.

Det gode resultat har primært baggrund i, at værdien af byggeretterne i henholdsvis Fælledby og Stejlepladsen nu er indregnet i selskabets regnskab.

I forhold til de overordnede økonomiske mål i forretningsstrategien frem til og med 2023, er der med 2021-resultatet taget endnu et godt skridt på vejen for så vidt angår forbedring af egenkapital og reduktion af gæld.

Salg

I 2021 blev der afsluttet 20 salgsaftaler til en samlet salgssum på 1.743 mio. kr. Der er tale om det højeste salgstal for byggeretter, der er indregnet i et enkelt regnskabsår i selskabets levetid.

Det er samtidig det femte år i træk, at salget af byggeretter udgør mere end 1.000 mio. kr.

Foruden disse aftaler er der fem endelige salgsaftaler for i alt knap 500 mio. kr., der først indregnes på et senere tidspunkt.

Finansielle udgifter

I 2021 udgjorde de finansielle udgifter 283 mio. kr. Der er tale om en stigning i renteomkostningerne på 91 mio. kr. i forhold til året før. Baggrunden herfor var naturligvis den relativt store stigning i rente- og inflationsniveau, der kom især sidst på året, og som varsler noget for fremtiden.

De stigende renteomkostninger har betydet, at der i 2021 ikke blev opnået en fuld rentedækning med pengestrømmen fra primær drift, hvilket er første gang siden 2013.

Gæld

Ved udgangen af 2021 var gælden reduceret med 215 mio. kr. i forhold til året før. Det er dermed sjette år i træk, at gælden er blevet reduceret. Gældsnedbringelsen i 2021 skal endda ses i lyset af, at 100 mio. kr. af det, af ejerne, besluttede bidrag til Sydhavnsmetroen, blev udbetalt i januar 2021.

CMP

Det lykkedes for Copenhagen Malmö Port at komme igennem 2021 med et, omend meget beskedent, positivt resultat, selv om COVID-19 ligesom i 2020 påvirkede krydstogtsæsonen meget negativt.

Forventningerne for krydstogtsæsonen 2022 er lysere, omend fortsat præget af usikkerhed henset COVID-19 og krigen mod Ukraine.

Det er aftalt, at By & Havn varetager bygherrerolle for landstrømsanlæg på Lange-linje, hvor en renovering er godt i gang, og flytning af containerterminal fra Levant-kaj til en ny placering i Ydre Nordhavn. Det er store anlægsprojekter med væsentlig betydning for såvel By & Havn som CMP de kommende år.

Udviklingsområderne (Fælledby, Stejlepladsen og almene boliger)

By & Havn har i 2021 arbejdet intenst med at få gennemført en planlægning af nye byområder for at sikre, at det er muligt at efterkomme de kommende års efterspørgsel efter boliger til de mange flere indbyggere, der kommer.

En del af de kommende års efterspørgsel skal dækkes af byggemulighederne i de nye områder i Fælledby, samt Stejlepladsen i Sydhavnen. Her er planprocessen nu afsluttet, og de konkrete anlægsarbejder på vej i gang.

Såvel i disse to konkrete projekter, som i resten af byen, er realiseringen af almene boliger en vigtig opgave, som dog i øjeblikket er særligt udfordret af prisstigninger og det fastsatte rammebeløb. By & Havn leverer, i forhold til almene boliger i sel-skabets bykvarterer, bl.a. gennem salg af byggeretter til almene boliger til lavere priser end til private boligudviklere.

By & Havn har noteret sig, at der er indgået en politisk aftale om "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed". By & Havn indgår meget gerne i en dialog med ejerne om, hvordan By & Havn på sine arealer kan bidrage til realiseringen af de muligheder og målsætninger, aftalen rummer.

Lynetteholm

For Lynetteholm, som bidrager til stormflodssikring gennem nyttiggørelse af overskudsjord, bød 2021 på vedtagelse af en anlægslov 4. juni. Det skete på baggrund af en omfattende miljøkonsekvensvurdering samt grundig teknisk udredning vedr. etablering af Lynetteholm. Lynetteholm bygger videre på Københavns Kommunes beslutning om en ydre stormflodssikring og nyttiggørelse af overskudsjord lokalt.

Den første fase har været udbudt, og anlægsarbejdet for fase 1 blev påbegyndt omkring årsskiftet.

Desuden er der fremlagt et nyt anlægsbudget og business-case i marts 2022. Den opdaterede businesscase viser, at etableringen af Lynetteholm til modtagelse af overskudsjord hviler i sig selv økonomisk, selv hvis puljen til uforudsete udgifter anvendes fuldt ud. Københavns Kommunes garanti vedr. kystlandskabet, som jo er tilvalgt undervejs i processen, må forventes delvis aktiveret.

På baggrund af et ønske fra forligskredsen bag projektet i Folketinget undersøges alternativer til klaphæng ifm. anlæg af Lynetteholm.

Forventninger til 2022

På trods af det gode resultat for 2021 er der grund til at være meget opmærksom på den overordnede økonomiske udvikling de kommende år. Særligt omkring renten, inflation og konjunkturer. Usikkerhed og uforudsete begivenheder kan påvirke økonomien på uventede måder. Det har både pandemi og krig i Europa mindet os om.

By & Havn står overfor at foretage store anlægsinvesteringer, der er vigtige for den langsigtede indtjening, hvortil kommer, at indtægterne fra salg af byggeretter må forventes at bremse op, sammenlignet med de seneste års høje niveauer. Der er også en periode med "færre varer på hylderne", indtil nye områder er lokalplanlagt og salgsklar.

Desuden vil jordmodtagelsen i Københavnsområdet være stærkt udfordret i de kommende år, indtil Lynetteholm er klar til at modtage jord.

Det er vigtigt at have for øje, at By & Havn agerer på ejendoms- og udviklingsmarkedet i et meget langsigtet perspektiv, hvorfor der i sagens natur både vil være fede år og magre år. Selskabet har lagt et fedt år bag sig. Det er ikke ensbetydende med, at der kommer et magert år, men det bliver nok magrere end 2021.

Pia Gjellerup afsluttede herefter beretningen.

---0---

Sophie Hæstorp Andersen kvitterede for årets resultat og bemærkede, at By & Havn er en seriøs partner for både stat og kommune. Desuden kvitterede Sophie Hæstorp Andersen for By & Havn bidrag til at realisere almene boliger i de nye byområder.

Som svar på spørgsmål fra Sophie Hæstorp Andersen bemærkede Pia Gjellerup, at rentedækningen fra primær drift er et vigtigt og centralt mål for selskabet. Målet er under pres i en periode, hvilket har været forventet, men der er også et øget pres som følge af Corona, som har påvirket driftsindtægterne fra parkering, udlejning og CMP negativt.

Der arbejdes målrettet med at øge driftsindtægterne bl.a. gennem renovering og udlejning af ejendomme som f.eks. pakhuse på Sundmolen. Desuden vil nogle af indtægterne også stige i de kommende år som følge af inflationsregulering.

Lars Barfoed tilføjede, at bestyrelsen har stort fokus på målsætningen om rentedækning i det løbende arbejde, men det ubekendte de kommende år er i høj grad renteudviklingen. Lars Barfoed tilføjede desuden, at der jo er aktiver bag værdierne som skal realiseres, og på den baggrund er han fortrøstningsfuld.

Sophie Hæstorp Andersen bemærkede endvidere, at der er fælles problemstillinger i forhold til realiseringen af almene boliger på baggrund af prisudviklingen, men By & Havn løfter sin del gennem salg til almene boligorganisationer, hvor visse private udviklere tøver med at bidrage til realiseringen af almene boliger.

Som svar på spørgsmål fra Sophie Hæstorp Andersen bemærkede Pia Gjellerup, at jorddepotkapaciteten i Nordhavn er ved at være opbrugt. Der er behov for at se på alternative mellemlagringssteder for overskudsjord i København, indtil Lynetteholm er klar til at modtage jord. Løsningen med mellemlagring kan være økonomisk uhensigtsmæssig bl.a. som følge af dobbelthåndtering. Alternativt skal overskudsjorden køres langt, f.eks. til Vordingborg, hvilket også har miljømæssige konsekvenser.

Sophie Hæstorp Andersen bemærkede, at Lynetteholm som stormflodssikring af København er vigtig, og at det er dér overskudsjorden hører til.

Interessenterne godkendte By & Havns årsrapport og regnskab for 2021.

Sophie Hæstorp Andersen tog forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse af årsrapporten. Årsrapporten indstilles af Økonomiforvaltningen til godkendelse på Borgerrepræsentationens møde 2. juni 2022.

Årsrapporten blev underskrevet af dirigenten, der efterfølgende også underskrev den digitalt.

Side 5

Ad 3. Bestyrelsens honorar

Katinka Boysen-Kleist oplyste, at i henhold til vedtægtens punkt 7.2 skal interessenterne fastsætte bestyrelsesmedlemmernes honorar for det kommende år.

Pia Gjellerup bemærkede, at på interessentskabsmødet 16. april 2018 besluttede interessenterne, at bestyrelsesmedlemmernes honorar årligt skal reguleres med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer.

Bestyrelsen har besluttet, at etablere et selvstændigt honoreret revisionsudvalg. Dette er i stedet for den hidtidige praksis, hvor hele bestyrelsen udgjorde revisionsudvalget. Det vil give mulighed for at gå yderligere i dybden med tekniske problemstillinger i revisionsudvalget.

I forlængelse heraf indstiller bestyrelsen til ejerne, at der gennemføres en mindre nedadgående justering af bestyrelseshonorarerne, også for formand og næstformand, således at det samlede honorar til bestyrelsen og revisionsudvalget forbliver på nogenlunde samme niveau. Indstilling vedr. honorar for 2022 fremgår af bilag 2 til indkaldelsen til interessentskabsmødet.

Interessenterne godkendte bestyrelsens honorar for 2022.

Ad 4. Eventuelt

Intet at bemærke.

—0—

Protokol fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde 19. april 2022 godkendt af:

For Transportministeriet:



Trine Bramsen



Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Katinka Boysen-Kleist (dirigent)

For Københavns Kommune:



Sophie Høstorp Andersen