

Referat fra ordinært interessentskabsmøde mandag 26. april 2021

Mandag d. 26. april 2021, kl. 09, blev der afholdt ordinært interessentskabsmøde i Udviklingsselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02). Mødet blev afholdt elektronisk som videokonference.

5. maj 2020
D-20210426-059390

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2020 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar (bilag 2)
4. Eventuelt

Deltagere

Transportministeriet	Benny Engelbrecht (transportminister) Jacob Heinsen (departementschef) Michael Birch (selskabsdirektør) Kristina Lochmann (specialkonsulent) Kathrine Møller Lise (ministersekretær)
Københavns Kommune	Lars Weiss (overborgmester) Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Søren Tegen Pedersen (plandirektør) Per Justesen (kontorchef) Allan Nicolas Jørgensen (chefkonsulent)
Deloitte	Bryndis Simonardóttir Erik Lynge Skovgaard Jensen
Rigsrevisionen	Lone L. Strøm
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.

Da interessentskabsmødet er et offentligt møde, har offentligheden haft mulighed for at tilkendegive ønske om at overvære mødet elektronisk.

Der er ikke modtaget nogen henvendelser herom.

Side 2

Interessenterne godkendte Katinka Boysen-Kleist som dirigent.

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

Ad 2. Godkendelse af årsrapport for 2020

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, har By & Havn i 2020 opnået et resultat på 595 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 648 mio. kr.

Med årets resultat er de første væsentlige skridt taget ift. at nå de ambitiøse økonomiske mål om bl.a. en forbedring af egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023.

Set i lyset af Corona-situationen, der har påvirket resultatet negativt med op til 50 mio. kr., er der samlet set tale om et meget tilfredsstillende resultat. Da vi sad her for et år siden, havde vi frygtet, noget der var anderledes og værre.

Gælden er i 2020 nedbragt med 430 mio. kr.

I 2020 har By & Havn bidraget med 483 mio. kr. til Sydhavnsmetroen. By & Havns samlede bidrag til Sydhavnsmetroen er dermed på 2.421 mio. kr.

Årets omsætning udgør 360 mio. kr., hvilket er 179 mio. kr. lavere end i 2019. Faldet i omsætningen skyldes primært, at overgangen til en ny lejeaftale med CMP har indebåret en negativ engangsregulering af lejen på 140 mio. kr.

Hertil kommer, at såvel lejeindtægter fra CMP som parkeringsindtægterne har været negativt påvirket af Corona-situationen.

I forhold til parkering er det særligt indtægterne fra erhvervsparkering, der er påvirket. Det er uklart, om der er en "new normal" efter Corona med et lavere niveau, som følge af, at det at arbejde hjemmefra vægtes højere.

Derudover har det påvirket omsætningen, at depotet for forurenede jord i Nordhavn blev fyldt op i 2020, hvorfor indtægten for modtagelse af forurenede jord er stoppet.

Til trods for Corona-situationens negative påvirkning var pengestrømmen fra den primære drift, også i 2020, tilstrækkelig til at dække årets renteudgifter på selskabets gæld. Dette mål må dog forventes at komme under pres de kommende år.

Det samlede salg af byggeretter har været på 1.178 mio. kr. Det er 4. år i træk, at der er solgt grunde for mere end 1 mia. kr.

Der er tale om et samlet set tilfredsstillende resultat, hvor tallene peger i den rigtige retning.

I de kommende år forventes det ikke, at den nuværende takt for gældnedbringelse kan opretholdes i samme tempo, givet de omfattende investeringer især i Nordhavn.

Udviklingsområderne

By & Havn har i 2020 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 især nye boliger i København.

I Nordhavn pågår arbejdet med at færdiggøre den første del omkring Århusgadekvarteret og på Redmolen og Trælsthølm. Udviklingen af de næste områder i Nordhavn, i første omgang Svanemølleholm, er under aktiv planlægning.

I løbet af få år vil Ørestad bortset fra nogle enkelte delområder fremstå som et færdigudviklet byområde.

En del af de kommende års efterspørgsel skal dækkes af byggemulighederne i de nye områder Fælledby, tidligere kendt som Vejlands Kvarter samt Stejlepladsen i Sydhavn.

Lokalplanprocessen for både Fælledby og Stejlepladsen har fyldt meget for selskabet i 2020. De endelige lokalplaner blev vedtaget i Borgerrepræsentationen, hvor de også har fyldt meget i begyndelsen af 2021.

I 2020 har By & Havn igangsat arbejdet med at realisere målet om at øge lejeindtægterne med 25 pct. Målet skal nås gennem implementering af en ny og mere aktiv udlejningsstrategi.

Udlejningsstrategien omfatter bl.a. investeringer for knap 500 mio. kr. i en opgradering og renovering af fire store pakhuse på Sundmolen. Pakhusene omfatter knap 60.000 etagemeter og indeholder et stort potentiale for at udvikle moderne kontor miljøer med en attraktiv placering.

I 2020 er der samlet investeret 392 mio. kr. i nye parkeringsanlæg, der skal dække parkeringsbehovet i selskabets udviklingsområder.

By & Havn har i parkeringsforretningen fokus på at understøtte det stigende el-bils ejerskab, og der er igangsat opsætning af 40 nye ladestander i selskabets parkeringsanlæg. Der er bevilget støtte fra en statslig pulje til udbygningen af ladestanderne.

Lynetteholm

I 2020 er der foretaget en omfattende miljøkonsekvensvurdering samt grundig teknisk udredning vedr. etablering af Lynetteholm.

I slutningen af 2020 blev VVM-undersøgelsen sendt i offentlig høring, og der er i den forbindelse afholdt mange digitale borgermøder i begyndelsen af 2021.

Alt dette leder frem mod den anlægslov, som skal sikre rammerne for etablering af Lynetteholm som stormflodssikring gennem nyttiggørelse af overskudsjord.

Forventning til 2021

Samlet set kigger By & Havn ind i 2021 med en vis behersket optimisme.

I løbet af 2021 går en række store projekter ind i nye faser; Anlægsloven for Lyntteholm forventes behandlet i Folketinget, og planlægningsfasen for Stejlepladsen og Fælledby er afsluttet, og konkrete arbejder forventes at gå i gang i løbet af 2021.

Det betyder, at værdierne på Stejlepladsen og Fælledby forventes aktiveret i løbet af 2021, hvilket vil påvirke resultatet for året positivt.

Corona-krisen har ramt CMP's aktiviteter hårdt, især på krydstogt. I 2021 skal der findes løsninger på CMP's økonomiske udfordringer, der påvirker By & Havn, både som delejer og udlejer. Situationen har stor betydning for de planlagte investeringer i havneområderne; flytningen af containerterminalen og etableringen af landstrømsanlæg til krydstogtskibe.

Det forventes, at der indenfor kort tid kan indgås en aftale med CMP, hvor By & Havn overtager bygherrerollen for en ny containerterminal i Ydre Nordhavn.

Pia Gjellerup afsluttede herefter beretningen.

Lars Weiss kvitterede for årets resultat og bemærkede, at det er meget positivt, at selskabet nu i en årrække har præsteret rentedækning med indtægterne fra den løbende drift. Det er sundt, også selvom store investeringerne i de kommende år vil påvirke selskabets budgetter og resultater.

Som svar på spørgsmål fra Lars Weiss bemærkede Anne Skovbro, at CMP's bidrag, som andel af By & Havns løbende cash-flow, har været faldende i en periode.

Der arbejdes meget aktivt for at sikre andre løbende indtægtskilder f.eks. fra udlejning af arealer og erhvervslejemål. I forhold til parkering har indtjeningen været vigende under Corona-krisen, men der kan eventuelt justeres på investeringssiden, hvis denne tendens fortsætter som "new normal".

Som svar på spørgsmål fra Benny Engelbrecht oplyste Anne Skovbro, at By & Havn under Corona-krisen har givet henstand til enkelte lejere, men selskabet har ikke oplevet tab på lejere.

Pia Gjellerup bemærkede, at det er godt med en løbende drift, der lægger en solid bund i budgettet. Målet er jo også, at By & Havns driftsindtægter mere end matcher renteudgifterne igen når investeringerne er gennemført om et par år.

Anne Skovbro bemærkede, som svar på spørgsmål fra Benny Engelbrecht, at der fortsat er stor usikkerhed vedr. udviklingen for krydstogtturisme efter Corona. Markedet vil nok i en periode være mere præget af et større fokus på "closer to home"-turisme med krydstogtgæster, fra f.eks. Tyskland og Italien.

Lars Barfoed tilføjede, at Corona-krisen har presset CMP. Samtidig har det også været en anledning til at overveje sammenhængen mellem byudvikling og havnedrift, samt havnens rolle som kritisk infrastruktur for hovedstadsområdet. Den rolle har også betydning i forhold til de forestående beslutninger vedrørende ny containerterminal i Ydre Nordhavn og etablering af landstrømsanlæg.

Benny Engelbrecht pointerede, at det under Corona-krisen jo på visse områder er gået stik modsat af, hvad man havde frygtet. F.eks. på ejendomsmarkedet, hvilket er positivt for By & Havns samlede virke. Det understreger vigtigheden af at have et udbud af arealer og byggeretter, der kan følge med efterspørgslen på mellem- og længere sigt.

Anne Skovbro bemærkede, at netop behovet for en salgspipeline i Nordhavn er en vigtig del af baggrunden for at flytte containerterminalen fra Levantkaj. Samtidig er der et loft for de samlede salgs- og udviklingsmuligheder i Nordhavn, indtil åbning af Nordhavnstunnellen i 2027.

Benny Engelbrecht bemærkede, at anlægsloven for Lynetteholm forventes fremsat indenfor kort tid. I den forbindelse må der forventes en intens debat, som måske vil være mere præget af lokale interessenter og problemstillinger end de overordnede udfordringer, i særdeleshed i forhold til klimasikring, som Lynetteholm skal løfte.

Pia Gjellerup tilføjede, at der har været gennemført en omfattende undersøgelses- og dialogproces, så debat og valg af løsninger kan foregå på et oplyst og realistisk grundlag, f.eks. vedr. lastbiltransport.

Interessenterne godkendte By & Havns årsrapport og regnskab for 2020.

Lars Weiss tog forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse af årsrapporten. Årsrapporten indstilles af Økonomiforvaltningen til godkendelse på Borgerrepræsentationens møde 3. juni 2021.

Årsrapporten blev herefter underskrevet af dirigenten.

Ad 3. Bestyrelsens honorar

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

På interessentskabsmødet 16. april 2018 besluttede interessenterne, at bestyrelsesmedlemmernes honorar årligt skal reguleres med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer, og at honoraret for 2020 fremgår af bilag 2.

Interessenterne godkendte herefter bestyrelsens honorar for 2021.

Ad 4. Eventuelt

Intet at bemærke.

Protokol fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde
26. april 2021 godkendt af:

For Transportministeriet:

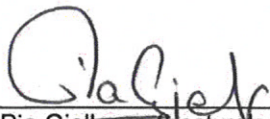


Benny Engelbrecht

For Københavns Kommune:



Lars Weiss



Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Katinka Boysen-Kleist (dirigent)