

Referat af ordinært interessentskabsmøde tirsdag, den 11. april 2023

Tirsdag den 11. april 2023 kl. 8.30, blev der afholdt ordinært interessentskabsmøde i Udviklingselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02).

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2022 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar 2023 (bilag 2)
4. Eventuelt

4.maj 2023
D-20230411-092110

Deltagere

| | |
|----------------------|---|
| Transportministeriet | Jacob Heinsen (departementschef) Michael Birch (selskabsdirektør) Claus Andersen (afdelingschef) Astrid Krag Møller (specialkonsulent) |
| Københavns Kommune | Sophie Hæstorp Andersen Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Per Justesen (kontorchef) Allan Nicolas Jørgensen (chefkonsulent) Emil Høgsberg Kristensen (specialkonsulent) |
| Deloitte | Anders Gjelstrup |
| Rigsrevisionen | Yvan Pedersen (afdelingschef) Søren Vadskjær Skyum (kontorchef) |
| By & Havn | Pia Gjellerup (formand) 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 2022

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

Årsregnskabet viser et samlet resultat for 2022 på 1 256 mio. kr. Resultatet i 2022 har været stærkt påvirket, som mange andre regnskaber, af udviklingen i rente- og inflationsniveauet.

På positivsiden viser regnskabet, at omsætningen er steget med 10 procent og Salgsmålet på 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023 er nået her et år før tid.

Egenkapitalen i selskabet forventes at blive positiv inden for få år. Resultatet er tilfredsstillende i et vanskeligt år.

Finansielle udgifter

Årets renteudgifter udgjorde 636 mio. kr., hvilket er mere end en fordobling i forhold til i 2021. Det har været drøftet grundigt i bestyrelsen, og det er vanskeligt at spå om den kommende tids renteudvikling.

Den nuværende inflationseksposering stammer fra en ældre finansiell aftale (swap). I det nuværende marked vil det koste ca. 600 mio. kr. at afvikle aftalen. Aftalen er indrettet sådan, at den nedtrappes over de kommende år frem til 2033. Sund & Bælt har som finansforvalter anbefalet, at denne finansielle aftale bibeholdes, hvilket bestyrelsen har tilsluttet sig.

Selskabets gældsfordeling, herunder andelen af inflationsregulerede lån, som er på ca. 35 pct., matcher sammensætninger af aktiver. En del af selskabets aktiver, f.eks. indtægter fra udlejning og parkering, inflationsreguleres således også løbende. Det er en del af baggrunden for at fastholde den nuværende finansieringsstrategi.

I de kommende år vil der være en stadig større del af selskabets gæld, som kan disponeres mellem forskellige låntyper i forbindelse med refinansiering og gældsforøgelse, da tidligere transaktioner og lån aftrappes.

By & Havn har besluttet at bibeholde de nuværende pejlemærker og rammer for lånesammensætning i den finansielle strategi. Det betyder, at der i de kommende år vil skulle optages lån med fast rente for at holde gældssammensætningen indenfor de opsatte mål og pejlemærker.

Endelig skal det bemærkes, at renteforudsætningen i By & Havns langtidsbudget er konservativ sat til 5 pct., hvilket er højere end dagens renteniveau og meget højere end det niveau, vi har vænnet os til gennem en længere årrække.

De øgede finansieringsudgifter har i sagens natur også påvirket målet om rentedækning fra den primære drift, som ikke har kunnet nås på trods af en stigning i omsætningen på 10 pct. Det er dog forventningen, at den fulde rentedækning vil

blive opnået igen på et senere tidspunkt i takt med, at især indtægter fra Udlejning og Parkering øges.

Værdiregulering

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i forbindelse med årsregnskabet for 2022 er sket med endnu større forsigtighed end tidligere. Det er sket i lyset af rente- og inflationsudviklingen i 2022 og den nuværende usikkerhed omkring konsekvenserne for ejendomsmarkedet generelt.

Der er derfor gennemført en urealiseret nedskrivning af værdien af investerings-ejendommene på 877 mio. kr. En del af nedskrivningen skyldes indeksreguleringen af By & Havns bidrag til Nordhavnstunnel med et trecifret millionbeløb.

Nedskrivningen er i mindre grad blevet modvirket af en realiseret avance ved salg af investeringsejendomme på 79 mio. kr.

Det stigende renteniveau har ligeledes påvirket dagsværdiopgørelsen af selskabets gældsportefølje. Resultatet er således positivt påvirket af en positiv dagsværdiregulering af gælden på 2.327 mio. kr.

Salg

By & Havn har i 2022 solgt byggeretter for 396 mio. kr. Det er lavere end de foregående 5 år, hvor der hvert år blev solgt byggeretter for mere end 1.000 mio. kr.

Årets salg indebærer dog, at målet om at sælge byggeretter for mere end 3.400 mio. kr. i perioden 2020-2023 allerede er nået et år før tid. Vi har med andre ord solgt mere end forventet i den første del af strategiperioden. Det har været både dygtigt – og heldigt – i en periode med høje salgspriser.

Det er fortsat forventningen, at der på langt sigt vil være stor efterspørgsel på byggeretter i København – også henset til den langsigtede befolkningsudvikling i Københavns Kommune.

Gæld

Selskabets nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune steg i løbet af 2022 med 1.549 mio. kr. til 13.740 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til det store investeringsprogram, der er sat i gang. I løbet af 2022 blev der samlet investeret for mere end 1.600 mio. kr., hvoraf mere end 1.000 mio. kr. knytter sig til etablering af Lynetteholm.

De foregående 6 år er gælden blevet nedbragt med næsten 3 mia. kr.

Bemærkninger fra revisionen

Revisorerne har givet regnskabet en påtegning uden forbehold, men med en supplerende oplysning, hvor usikkerheden ved opgørelse af investeringsejendomme fremhæves. Denne note vedr. værdiansættelsen har også indgået i tidligere års regnskaber.

Bestyrelsesformanden spurgte hvorvidt revisorerne i forbindelse med gennemgangen af årsregnskab 2022 har påpeget forhold, som ledelsen i særlig grad bør være opmærksom på? Og om der i den forbindelse er forhold, som ejerne også bør være opmærksom på?

Revisorerne havde ikke bemærkninger hertil, mens Anders Gjelstrup bekræftede at revisorerne er enige med ledelsen i, at regnskabet er retvisende. I forhold til opgørelsen af værdiansættelsen af investeringsejendomme blev det bemærket, at givet

By & Havns betydelige portefølje af investeringsejendomme skal der ikke store procentuelle ændringer til, før de samlede værdier ændrer sig med store beløb. Det søges der løbende for at tage højde for i opgørelserne fra Økonomiafdelingens side. Revisionen er generelt meget tilfreds.

Udviklin_sområderne

Fælledb

Arbejdet med byggeriet af Fælledby har været ramt af "go and stop". Det skyldes afgørelser i klagenævnet og efterfølgende retssag i byretten. En sag, som er anlagt af Amager Fælleds Venner mod klagenævnet.

I øjeblikket ligger arbejdet på Fælledby stille, da det blev standset øjeblikkeligt efter byrettens afgørelse i december 2022. Det er er beklageligt for projektet, selskabets ejere og for plansystemet. Lige nu afventes landsrettens afgørelse i kæresagen og byrettens behandling af hovedsagen.

By & Havn arbejder tæt sammen med sine samarbejdspartnere for at sikre, at byggeriet kan realiseres i overensstemmelse med de politiske beslutninger, der er truffet i både Borgerrepræsentationen og Folketinget.

Nordhavn

I Nordhavn skrider udviklingen fortsat hastigt fremad, hvilket man kan forvise sig om ved selvsyn, når man går rundt derude. Det gælder både omkring Århusgadekvarteret, som er ved at være færdigudbygget, på Sundmolen, hvor By & Havn bl.a. renoverer pakhuse og omkring Svanemølleholm, hvor både byggeri og planlægning er i gang.

Med byggeriet af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn er forberedelserne til det næste store ryk i byudviklingen i Nordhavn i fuld gang. Den nye containerterminal skaber forudsætningen for at Levantkaj, hvor containerterminalen er i dag, kan byudvikles med nye boliger til københavnere.

Lynetteholm

For Lynetteholm, som bidrager til stormflodssikring af hovedstaden gennem nyttiggørelse af overskudsjord, bød 2022 på anlægsstart, masser af opmærksomhed - både positiv og negativ, start af borgersamling, forberedelse af retssag og en politisk aftale om stop for klappning, som tog en del af vores opmærksomhed.

Ude i den virkelighed verden, hvor man arbejder med ting, der kan ses, kan man opleve, at overskudsjorden hober sig op i bjerge i Nordhavn. Desuden er perimetren til fase 1, adgangsvejen med klappbro og modtageanlægget bygget færdig og forventes taget i brug i løbet af 2. kvartal 2023. Der er noget tilfredsstillende ved at se det folde sig ud og se perspektivet på det, der sker.

By & Havn har netop iværksat udbudsprocessen for fase 2 med henblik på anlægsstart til oktober.

Forventninger til 2023

I 2023 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 200 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteutviklingen samt af udviklingen på markedet for salg af byggeretter.

By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 500 mio. kr. Selskabet arbejder på løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel.

By & Havn har dog også stort fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, parkering og havnedrift. Øgede indtægter fra disse øvrige forretningsområder vil også være et centralt element i den kommende forretningsstrategi for perioden 2024-2027. Den nye forretningsstrategi er under udarbejdelse og vil blive forelagt ejerne efter sommerferien.

Det er vigtigt at have for øje, at By & Havn agerer på ejendoms- og udviklingsmarkedet i et meget langsigtet perspektiv.

Pia Gjellerup afsluttede herefter beretningen.

—0—

Sophie Hæstorp Andersen kvitterede for årets resultat og bemærkede, at renteudviklingen skaber bekymringer mange steder. Det samlede konjunkturbillede er mere dystert end tidligere, men By & Havn har jo også tidligere været gennem vanskelige år, f.eks. i perioden efter finanskrisen.

Pia Gjellerup bemærkede at By & Havn jo er skabt til det lange seje træk som byudvikling og planlægning også er, så der set over en lang tidshorisont er et flow i forhold til salgsklare areaer med gode plangrundlag.

Lars Barfoed tilføjede, at bestyrelsen er intenst optaget af den langsigtede udvikling i selskabet, hvilket også er tydeligt i arbejdet med en ny forretningsstrategi. Men selskabet er et fornuftigt sted – også på den lange bane, hvor der er noget at sælge og udvikle samtidig med, at flere forretningsområder bidrager til indtægterne fra den løbende drift.

Interessenterne lodkende By & Havns årsrapport og regnskab for 2022

Sophie Hæstorp Andersen oplyste, at årsrapporten vil blive forelagt Borgerrepræsentationen til orientering den 1. juni 2023.

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

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.

Det fremgår af det udsendte bilag 2 "Bestyrelsens honorar 2023" til indkaldelsen til interessentskabsmødet, at By & Havn I/S' interessenter på det ordinære interessentskabsmøde 16. april 2018 besluttede, at bestyrelsesmedlemmernes honorar årligt skal reguleres med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer.

På det ordinære interessentskabsmøde 19. april 2022 besluttede By & Havns interessenter at honoraret til revisionsudvalget reguleres på samme måde som det øvrige bestyrelseshonorar.

Dette giver nedenstående honorarer for bestyrelse og revisionsudvalg for 2023

| Funktion / Honorar (1.000 kr.) | 2022 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Formand | 417 | 429 |
| Næstformand (samt formand for revisionsudvalg) | 315 | 322 |
| Bestyrelsesmedlem (x6) | 35 | 36 |
| Revisionsudvalgsmedlem (menigt) (x2) | 130 | 134 |
| I alt | 35 | 36 |
| | 1.615 | 1.663 |

Interessenterne godkendte bestyrelsens honorar for 2023.

Ad 4. Eventuelt

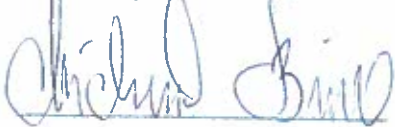
Landstrøm

Pia Gjellerup oplyste, at By & Havn er i fuld gang med at se på, hvordan en løsning vedrørende etablering af landstrøm kan skrues sammen på en mere hensigtsmæssig måde i lyset af det annullerede udbud. Der er fortsat behov for en afklaring fra Københavns Kommunes side af, hvordan den støtte på 77 mio. kr., som er politisk vedtaget, kan aktiveres. Der er tale om et komplekst og vanskeligt projekt, som det er en fælles opgave at få til at lykkes.

--0--

Protokol fra Udviklingselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde 11. april 2023 godkendt af:

For Transportministeriet:



For Københavns Kommune:




Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Kalinka Boysen-Kleist (dirigent)