

# PROTOKOL

BY&HAVN

---

Emne: Protokol for 4. ordinære interessentskabsmøde i  
Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Mødedato: Fredag den 29. april 2011

13. maj 2011  
REN

Fredag den 29. april 2011 kl. 9.00 afholdtes ordinært interessentskabsmøde i Udviklingsselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02) på selskabets adresse Nordre Toldbod 7, 1013 København K.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2010
3. Godkendelse af revideret forretningsstrategi
4. Beslutning om bestyrelsesmedlemmernes honorar
5. Ændring af vedtægter
6. Eventuelt

Dagsordenen behandlede som følger:

## 1. Valg af dirigent

Bestyrelsens næstformand Mads Lebech bød velkommen og foreslog valg af chefkonsulent Britta Køster til dirigent, hvilket interessenterne enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at interessentskabsmødet var indkaldt ved skrivelse af 15. april 2010, og at indkaldelseskravene i vedtægtens § 7 var opfyldt, herunder ved udsendelse af indkaldelse til selskabets interessenter, revisorer og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Endvidere har selskabet annonceret indkaldelsen via selskabets hjemmeside.

Dirigenten konstaterede endvidere, at interessenterne, Den Danske Stat (Transportministeriet, repræsenteret ved bl.a. selskabsdirektør Michael Birch) og Københavns Kommune (repræsenteret ved bl.a. direktør Anne Skovbro) var fremmødt.

Dirigenten konstaterede herefter med interessenternes enstemmige indforståelse, at interessentskabsmødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt i enhver henseende.

## 2. Godkendelse af årsrapport for 2010

Side 2

Mads Lebech aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Med henvisning til den skrevne beretning udtalte næstformanden følgende:

- Årsrapporten er efter drøftelser herom, også med selskabets ejere, aflagt efter regnskabsklasse A, men med anvendelse af indregningskriterier og noteoplysninger mv. svarende til regnskabsklasse D for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder. Det skal bemærkes, at der stadig er mulighed for, at Fondsrådet vurderer sagen anderledes og således konkluderer, at selskabet skal udarbejde regnskabet efter IFRS.
- By & Havn fik i 2010 et resultat før markedsværdiregulering af gælden på 67 mio. kr. I 2009 var resultatet et underskud på 508 mio. kr. Resultatet i 2010 er, set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder, lidt bedre end forventet.
- Udviklingen af selskabets arealer er i god gænge, og i 2010 blev der investeret 400 mio. kr. – heraf ca. halvdelen i moderselskabet, bl.a. vedrørende nye lagerfaciliteter til Unicef og ny infrastruktur i Ørestad. Den anden halvdel blev afholdt i datterselskaber og joint ventures. Her har den største aktivitet været investeringen i nye kontorfaciliteter til FN på Marmormolen.
- Værdifastsættelsen af arealer, der skal udvikles og sælges over en lang tids-horizont, er naturligt behæftet med usikkerhed, men der blev i 2010 fundet grundlag for at foretage en positiv værdiregulering af selskabets ejendoms-værdier på godt 500 mio. kr. Baggrunden er dels, at selskabet er nærmere en realisering af projekterne, herunder FN-Byen, men også at omkostningerne på visse områder har vist sig lavere end tidligere antaget, og at værdien af nye lejekontrakter nu er indregnet fuldt ud.
- Af større projekter kan ud over FN-Byen nævnes udviklingen af Marmor-molen, hvor byggemodningen er i gang.

Endvidere er planlægningen af Nordhavnen fremskreden, og det forventes, at der vedtages lokalplan i indeværende år.

I Ørestad er en række byggeprojekter sat i gang i det forgangne år – bl.a. plejeboliger samt rækkehuse. Endvidere pågår arbejdet med etableringen af Arena.

Selskabet har endvidere igangsat byggeri af parkeringshus ved Edvard Thomsens Vej. I relation til parkering drøftes pt. med Københavns Kommune etableringen af flere parkeringshuse set i sammenhæng med mulighederne for terrænparkering.

- På udlejningssiden er der trods stigende pres fra lejerside holdt en tom-gangsprocent under markedsniveau, og selskabet fortsætter med at renovere og genoprette ældre lejemål, når interesserede lejere er fundet.
- I 2010 er udbygningen af parkeringsfaciliteter i Ørestad fortsat. Investeringerne er forsøgt afpasset med udbygningstakten i de nye byområder, men indtjeningsbidraget påvirkes af, at områderne endnu er i udbygningsfasen.

- Resultatniveauet fra havnedriften via CMP er i 2010 blevet stabiliseret, når der også tages højde for valutakursudviklingen, og i 2011 forventes fremgang, bl.a. som følge af øget krydstogtrafik.
- Finansieringsomkostningerne har også i 2010 været holdt under en real forrentning på 3 pct. Renteudviklingen har dog indebåret, at det samlede resultat er blevet belastet med markedsværdiregulering af gælden på 93 mio. kr.
- Selskabets egenkapital var ved udgangen af 2010 opgjort til -1,2 mia. kr., hvilket er uændret i forhold til året før. Egenkapitalen skal ses i lyset af en egenkapital ved selskabets stiftelse i 2007 på 450 mio. kr. og en negativ udvikling inden for især ejendomsmarkedet som følge af konjunkturudviklingen og de nye momsregler for salg af fast ejendom.

Egenkapitalens udvikling bør ses i et længere tidsperspektiv, og det er stadig selskabets forventning, at egenkapitalen kan genskabes inden for en kortere årrække under forudsætning af et mere gunstigt konjunkturforløb.

- For 2011 ventes en fremgang i resultatet af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme på godt 10 mio. kr. Før markedsværdiregulering af gæld ventes et resultat på 26 mio. kr.

Beretningen blev taget til efterretning, og årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2010 blev godkendt.

### 3. Godkendelse af revideret forretningsstrategi

Mads Lebech oplyste, at bestyrelsen har fundet det relevant allerede på nuværende tidspunkt at revidere den gældende forretningsplan henset til de markedsmæssige ændringer og konjunkturer, der har gjort sig gældende siden selskabets stiftelse.

Michael Birch bemærkede, at en væsentlig del af strategien forudsætter, at de fornødne rammer vedrørende Nordhavnen gives, hvilket forventes at ske indenfor kort tid, jf. lovforslag om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklings-selskabet I/S (Flytning af containerterminal i Københavns Havn).

Anne Skovbro bemærkede endvidere, at også den nødvendige lokalplan forventes vedtaget i løbet af indeværende år.

Dirigenten konstaterede, at ejerne hermed havde godkendt forretningsstrategien.

### 4. Beslutning om bestyrelsesmedlemmernes honorar

Interessenterne skal i henhold til vedtægten (§ 7) træffe beslutning om bestyrelsesmedlemmernes honorar for det kommende år.

På seneste interessentskabsmøde i 2010 blev honoraret fastlagt for 2011. Honorarets størrelse var uændret i forhold til tidligere. Der er ikke fremkommet nyt forslag til ændret honorering. Honoraret er således fortsat uændret for 2012:

Bestyrelsens formand	400.000 kr.
Bestyrelsens næstformand	300.000 kr.
Ordinære bestyrelsesmedlemmer	125.000 kr.

## 5. Ændring af vedtægter

Mads Lebech bemærkede, at de foreslåede ændringer, der er udarbejdet efter drøftelser med Kammeradvokaten, for størstedelens vedkommende relaterer sig til de ændringer, der er foretaget i selskabsloven. Med ændringerne skabes der igen sammenhæng til selskabslovgivningen, således som det også ved selskabets stiftelse var tanken. Endvidere er pkt. 17 vedrørende regnskabsstandard ændret, således at denne mere tydeligt beskriver kravene.

Mads Lebech gjorde opmærksom på, at Kammeradvokatens anbefaling om, at kvartalsrapporter fremover ikke skal offentliggøres, ikke er foreslået fulgt, idet selskabet finder den nuværende offentlighedsgrad omkring selskabet væsentlig at bevare, hvilket begge ejere erklærede sig enige i.

Dirigenten konstaterede, at der var indkommet redaktionelle justeringer i forhold til den udgave af vedtægterne, der var udsendt med indkaldelsen. Disse justeringer var indarbejdet i et eksemplar, der blev omdelt, og ejerne godkendte med disse justeringer de nye vedtægter, for Københavns Kommunes vedkommende dog med forbehold for Borgerrepræsentationens endelige godkendelse.

## 6. Eventuelt

Ejernes notat af 25. januar 2011 vedrørende inhabilitet og instruktion blev kort drøftet, og selskabets formandskab tog notatet til efterretning.

Interessentskabsmødet blev hævet.

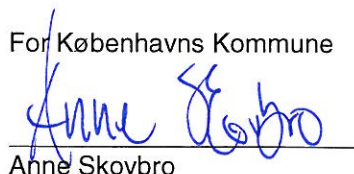
Protokol af Interessentskabet By & Havn I/S' 4. ordinære interessentskabsmøde godkendt af

For Transportministeriet



Michael Birch

For Københavns Kommune



Anne Skovbro



Bestyrelsesformand Carsten Koch