



Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Kvartalsrapport

1. kvartal 2012

BY&HAVN

NOTAT

BY&HAVN



3. maj 2012

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2012

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 12

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12

1. 1. kvartal 2012 i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. kvartal 2012 en nettoomsætning på 71 mio. kr., hvilket er en fremgang på ca. 4 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011, svarende til mere end 6 pct. Fremgangen er opnået inden for udlejnings- og parkeringsaktiviteterne, hvortil kommer øgede indtægter fra modtagelse af jord, der skal indarbejdes i det kommende jorddepot i tilknytning til Nordhavnsudvidelsen.

Der er i 1. kvartal af 2012 ikke foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme. Der har derfor ikke været grundlag for værdireguleringer af investeringsejendommene.

Til trods for omsætningsfremgangen er omkostningsniveauet reduceret i forhold til samme periode i 2011. Personaleomkostningerne er på samme niveau som i samme periode i 2011, mens de øvrige eksterne omkostninger er reduceret med ca. 6 pct.

Resultatet af den primære drift er for perioden opgjort til knap 16 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til samme periode i 2011 med ca. 5 mio. kr. Resultatudviklingen er stort set som forventet og tilfredsstillende set i lyset af de generelle økonomiske konjunkturer og markedsforholdene inden for selskabets forretningsområder.

Der er i 1. kvartal af 2012 ikke gennemført egentlige salgsaftaler. Det ventes dog, at flere af de optionsaftaler, som selskabet indgik i 2011, vil resultere i egentlige salgsaftaler i løbet af få måneder.

Selskabet har i perioden fortsat arbejdet med at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag og gennemføre investeringer i infrastruktur for selskabets udviklingsområder. Næste større investeringer skal gennemføres i Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn, hvor arbejdet med nedrivning af enkelte bygninger blev påbegyndt i perioden. Næste fase, der sættes i gang i løbet af de kommende måneder, er investeringer i en forbedret infrastruktur i området, herunder forsyningsnet.

På Marmormolen blev nedrivningen af Unicefs lager påbegyndt efter at Unicef havde flyttet en stor del af sine lageraktiviteter til nye lagerfaciliteter i Ydre Nordhavn. Den endelige færdiggørelse af de nye lagerfaciliteter ventes i løbet af sommeren.

Med rydningen af Marmormolen kan området gøres salgsklart til både erhvervs- og boligformål. By & Havn investerer allerede på Marmormolen i form af etablering af 45.000 etagemeter kontorbyggeri, der udlejes til Den Danske Stat til brug for FN's organisationer i København. FN tager første etape af bygningen i brug primo 2013, mens den sidste etape tages i brug primo 2014. By & Havn indgik i 2011 en aftale om indskud af kontorbygningen og et nærvedliggende areal.

I Ørestad er der i 1. kvartal 2012 taget et nyt parkeringshus i brug. Parkeringshuset, der ligger på Edvard Thomsens Vej, indeholder 747 parkeringspladser. Samtidig er byggeriet af et nyt parkeringshus i Ørestad Syd påbegyndt.

Investeringen i indfatning samt i en ny krydstogtkaj med tilhørende terminal er fortsat i 2012. Den samlede investering udgør mere end 1 mia. kr. Krydstogtkajen ventes ibrugtaget i 2013.

De samlede investeringer har i 1. kvartal af 2012 været på 134 mio. kr. i moderselskabet. Den samlede nominelle gæld er øget i perioden. Trods en stigning i den nominelle gæld i løbet af 2011 og i 1. kvartal af 2012 ligger de finansielle nettoomkostninger 24 mio. kr. under niveauet i samme periode i 2011. Selskabet får således gavn af det generelle rentefald, som er sket i løbet af 2011. Effekten slår igennem på de variabelt forrentede lån og øges i takt med, at de fastforrentede gældsforpligtelser udløber. Den nominelle gæld er i perioden blevet forrentet med 3,4 pct.

Renteudviklingen siden årsskiftet har indebåret en positiv markedsværdiregulering af gælden med 112 mio. kr. Det samlede resultat udgør herefter 15 mio. kr. mod et resultat på knap -27 mio. kr. i samme periode i 2011.

Med det opnåede resultat for 1. kvartal af 2012 er egenkapitalen opgjort til -3.228 mio. kr.

Genetablering af egenkapital og gældsnedbringelse gennem salg af byggeretter er primære styringsparametre for selskabet. Det forventes, at selskabet kan opnå en positiv egenkapital inden for en ca. 10-årig periode afhængig af udviklingen i de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

2. Selskabsmæssige forhold

Ud over moderselskabet By & Havn består koncernen af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmö Port AB (CMP). Den operationelle del af havnedriften varetages af CMP, der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer.
- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S under likvidation samt tilhørende komplementarselskab under likvidation. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet havde til formål at udvikle Sluseholmen.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af Pension-Danmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
- By & Havn har i 2011 endvidere haft ejerandele i Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S og Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 med tilhørende komplementarselskaber. Selskaberne blev likvideret i 2011, da selskabernes formål er opfyldt.

3. Regnskabsberetning

Side 6 af 12

Tabel 1. Hoved- og nøgletal

Resultat	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	70.190	66.155	262.733
Værdireguleringer af investeringsejendomme	419	1.445	-632.229
Resultat af primær drift	15.634	10.801	-526.851
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	-7.054	1.955	21.037
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-105.763	-129.949	-498.255
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	6.221	-39.624	-1.519.743
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-97.183	-117.193	-1.004.069
Periodens resultat	14.801	-26.868	-2.025.557
Balance	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Aktiver i alt	12.613.106	12.041.050	12.081.236
Anlægsaktiver	11.165.094	11.346.811	11.056.872
Omsætningsaktiver	1.448.012	694.239	1.024.364
Investeringer i materielle anlægsaktiver	116.723	175.631	635.950
Af- og nedskrivninger	6.355	6.432	6.432
Egenkapital	-3.228.198	-1.249.082	-3.250.749
Pengestrømme	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-230.247	-28.649	-665.460
- investeringsaktivitet	-116.723	-180.803	-468.323
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-116.723	-175.631	-635.948
- finansieringsaktivitet	517.688	209.452	1.197.407
Periodens forskydning i likvider	170.718	0	63.624
Antal medarbejdere	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
	111	112	111
Nøgletal i pct.	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Overskudsgrad	22,1 pct.	16,0 pct.	N/A
Afkastningsgrad	0,1 pct.	0,1 pct.	-4,4 pct.
Soliditetsgrad	-25,6 pct.	-10,4 pct.	-26,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
	15.069.853	12.917.988	14.831.790
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.			

Den primære drift

By & Havn har i 1. kvartal af 2012 opnået et resultat af den primære drift på knap 16 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til samme periode i 2011 på 5 mio. kr. Fremgangen er opnået ved en fremgang i omsætningen på 6 pct. og et fald i omkostningerne på ca. 3 pct.

For så vidt angår værdien af selskabets investeringsejendomme er der ikke foretaget nogen ny vurdering i forhold til årsregnskabet for 2011. En ny vurdering ventes foretaget i tilknytning til udarbejdelse af halvårsregnskabet.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, ventes et resultat af den primære drift for hele 2012 i størrelsesorden 75 mio. kr.

Finansielle poster og resultatandele

De finansielle poster udgjorde i perioden netto -106 mio. kr., der primært består af nettorenteudgifter på selskabets langfristede gældsforpligtelser. Der er tale om et fald i forhold til samme periode i 2011 på 24 mio. kr., der primært kan henføres til det faldende renteniveau, der blev set i løbet af 2011.

Selskabets resultatandele i datterselskaber mv. udgjorde i perioden ca. -7 mio. kr., hvilket er en tilbagegang på 9 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Det negative resultat vedrører FN-By-selskabet, hvis resultat påvirkes af finansieringsomkostninger i projektperioden, samt CMP, hvor resultatudviklingen varierer en del over året. For hele 2012 ventes et resultat på niveau med 2011.

Det samlede resultat

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden har i perioden udgjort 15 mio. kr., hvilket er ca. 41 mio. kr. bedre end i 2011. Foruden forbedringen af den primære drift og de faldende nettorenteomkostninger kan fremgangen i det samlede resultat henføres til markedsværdiregulering af gælden, der som følge af den stedfundne udvikling i rente- og inflationsforventningerne i løbet af 1. kvartal af 2012 er på 112 mio. kr. mod 90 mio. kr. i samme periode i 2011.

Balancen

Pr. 31. marts 2012 udgjorde den samlede balance 12,6 mia. kr. mod 12,1 mia. kr. ved årsskiftet. På aktivsiden vedrører stigningen de gennemførte investeringer. De materielle anlægsaktiver er således øget med godt 100 mio. kr. Hertil kommer, at tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures er steget med knap 200 mio. kr., primært som følge af gennemførte investeringer i FN-By-selskabet, der finansierer sine aktiviteter gennem en låneaftale med By & Havn. Endelig er de samlede aktiver øget gennem en stigning i de likvide midler.

På passivsiden er gældsforpligtelserne steget med ca. 500 mio. kr., hvilket primært kan henføres til den langfristede gæld, hvortil kommer skyldige renter på gælden.

Egenkapitalen var pr. 31. marts 2012 opgjort til -3.228 mio. kr. mod -3.251 mio. kr. pr. 31. december 2011.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2012

	År til dato 2012 DKK 1.000	År til dato 2011 DKK 1.000
Nettoomsætning	70.190	66.155
Værdireguleringer af investeringsejendomme	419	1.445
Andre driftsindtægter	389	289
Indtægter i alt	70.998	67.889
Personaleomkostninger	-15.977	-15.743
Andre eksterne omkostninger	-33.032	-34.913
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.355	-6.432
Resultat af primær drift	15.634	10.801
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	-6.669	1.955
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-385	0
Finansielle indtægter	169.153	159.430
Finansielle omkostninger	-274.916	-289.379
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-97.183	-117.193
Markedsværdiregulering af gæld	111.984	90.325
Årets resultat	14.801	-26.868

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-7.056	1.955
Overført overskud	21.857	-28.823
	14.801	-26.868

Balance 31. marts 2012

Aktiver

	31. mar. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.461.087	9.461.088
Grunde og bygninger	357.163	358.751
Havneindretninger	488.760	492.682
Driftsmateriel	14.597	15.441
Materielle anlægsaktiver under opførelse	474.825	358.102
Materielle anlægsaktiver	10.796.432	10.686.064
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	333.909	332.830
Kapitalandele i associerede selskaber	7.096	7.481
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	22.808	22.388
Andre tilgodehavender	4.849	8.109
Finansielle anlægsaktiver	368.662	370.808
Anlægsaktiver	11.165.094	11.056.872
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.170	73.944
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	28.549	28.545
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures	633.536	449.228
Andre tilgodehavender	464.904	400.488
Periodeafgrænsningsposter	1.452	1.476
Tilgodehavender	1.206.611	953.681
Likvide beholdninger	241.401	70.683
Omsætningsaktiver	1.448.012	1.024.364
Aktiver	12.613.106	12.081.236

Balance 31. marts 2012

Passiver

	31. mar. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-3.678.762	-3.701.313
Egenkapital	-3.228.198	-3.250.749
Andre hensatte forpligtelser	49.414	49.414
Hensatte forpligtelser	49.414	49.414
Kreditinstitutter	12.885.125	12.528.978
Obligationer	214.194	215.821
Leasingforpligtelser	72.054	72.717
Deposita	32.120	31.288
Gæld til Københavns Kommune	492.489	486.142
Langfristede gældsforpligtelser	13.695.982	13.334.946
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.339.201	1.359.482
Bankgæld	308.191	239.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.349	109.816
Skyldig til joint ventures	2.085	3.259
Anden gæld	389.315	198.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.767	37.393
Kortfristede gældsforpligtelser	2.095.908	1.947.625
Gældsforpligtelser	15.791.890	15.282.571
Passiver	12.613.106	12.081.236

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2012

	Note	År til dato 2012 DKK 1.000	År til dato 2011 DKK 1.000
Periodens resultat		14.801	-26.868
Reguleringer		6.765	42.367
Ændring i driftskapital		-269.878	-67.775
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-248.312	-52.276
Renteindbetalinger og lignende		101.932	125.002
Renteudbetalinger og lignende		-83.867	-101.375
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-230.247	-28.649
Køb af materielle anlægsaktiver		-116.723	-175.631
Ændring i finansielle anlægsaktiver		0	-6.605
Salg af investeringsejendomme		419	1.445
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-419	-12
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		0	0
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-116.723	-180.803
Optagelse af lån, nettoprovenue		518.858	209.452
Tilbagebetaling af gæld		-1.170	0
Nedbringelse af leasingforpligtelser		0	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede selskaber		0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		517.688	209.452
Ændring i likvider		170.718	0
Likvider primo		70.683	0
Likvider ultimo		241.401	0
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		241.401	0
Likvider ultimo		241.401	0

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2012

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-995	-995
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.805	5.805
Årets resultat		-2.031.362	-2.031.362
Egenkapital 31. december 2011	450.564	-3.701.313	-3.250.749
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		7.750	7.750
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		-7.056	-7.056
Periodens resultat		21.857	21.857
Egenkapital 31. marts 2012	450.564	-3.678.762	-3.228.198