

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2016

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02



BY&HAVN

4. november 2016

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2016

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabsberetning	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Egenkapitalopgørelse	16

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 3. kvartal 2016

Side 3 af 16

	År til dato 2016	År til dato 2015	2015
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	357.963	343.143	479.257
Værdireguleringer af investeringsejendomme	301.173	248.994	395.405
Resultat af primær drift	433.108	378.633	585.727
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	12.857	58.085	123.661
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-148.522	-198.088	-236.674
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-1.018.832	179.059	291.470
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	297.443	238.630	472.714
Årets resultat	-572.867	615.777	1.000.858
Balance			
Aktiver	16.219.701	15.717.970	15.630.892
Anlægsaktiver	13.462.588	12.584.203	13.377.815
Omsætningsaktiver	2.757.113	3.133.767	2.253.077
Investeringer i materielle anlægsaktiver	204.342	168.128	366.906
Af- og nedskrivninger	87.249	92.339	126.256
Egenkapital	-4.658.282	-4.464.864	-4.070.143
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	515.728	192.674	-74.430
- investeringsaktivitet	223.882	446.018	-107.485
heraf investering i materielle anlægsaktiver	298.349	-182.380	574.133
- finansieringsaktivitet	-58.480	1.284.054	181.915
Periodens forskydning i likvider	681.130	1.922.746	0
Antal medarbejdere	114	114	113
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	65,6 pct.	63,9 pct.	65,8 pct.
Afkastningsgrad	2,7 pct.	2,4 pct.	3,7 pct.
Soliditetsgrad	-28,7 pct.	-28,4 pct.	-26,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	17.929	17.774	19.392
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.			

1. 3. kvartal 2016 i hovedtræk

By & Havn opnåede i de tre første kvartaler af 2016 et resultat af den primære drift på 433 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 297 mio. kr. Der er tale om et forbedret resultatniveau i forhold til i samme periode i 2015 og på niveau med det forventede. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Der er fortsat stor interesse for at købe selskabets byggeretter i udviklingsområderne. Interessen er så stor, at det efterhånden er begrænset, hvad der er tilbage af byggegrunde til brug for boligformål i lokalplanlagte områder. Der er efter de tre første kvartaler af 2016 indgået endelige salgsaftaler for 249 mio. kr. Hertil kommer, at der er indgået andre aftaler for omkring 2.000 mio. kr., der ventes endeligt regnskabsmæssigt effektueret over de næste par år. Der er således allerede nu et godt grundlag for at nå de samlede salgsmål på 3.700 mio. kr. i strategiperioden 2016-19. Forretningsstrategien, hvor målet blev fastsat, blev endeligt vedtaget af selskabets ejere i efteråret 2015.

En forudsætning for at realisere så store salg er, at infrastrukturen i selskabets udviklingsområder bliver etableret, så den matcher kravene fra en moderne by. Selskabet har i øjeblikket arbejder i gang fra Ørestad i syd til Sundmolen i nord.

I Ørestad er der især gang i området syd for motorvejen ved den kommende arena. Inden længe igangsættes arbejdet med at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd i det såkaldte Kalvebod Vest Kvarter, hvor der i starten af 2016 blev vedtaget en ny lokalplan. I henhold til lokalplanen kan der etableres 120.000 etagemeter boligareal. De første salgsaftaler i området er allerede på plads, og der er store forventninger til salg af byggeretter i området de kommende måneder. I den centrale del af Ørestad blev der i september 2016 taget første spadestik på et byggefelt til brug for erhvervsformål. Der er tale om et kontorbyggeri på i alt 11.500 etagemeter.

Det sidste område af Ørestad, der skal udvikles, er Amager Fælled Vest. Kvarteret omfatter ca. 260.000 etagemeter byggeretter. Vinderen af en konkurrence om udarbejdelse af en masterplan for udvikling af et bæredygtigt boligkvarter blev fundet medio oktober 2016. Herefter går arbejdet frem til lokalplan i gang. Lokalplanen ventes vedtaget i løbet af 2017, hvorefter etablering af infrastruktur og salg af byggeretter kan igangsættes.

I August Schade Kvarteret i Ørestad Nord er arbejderne med at etablere infrastrukturen godt i gang. I september 2016 blev første spadestik til næste boligbyggeri med bl.a. ungdomsboliger taget.

På Teglnholmen er der kun enkelte byggefelter, der endnu ikke er solgt. By & Havn er i gang med at etablere infrastrukturen, og næste fase bliver etablering af syv pierer, der er en del af den planlagte struktur for området.

På Amerika Plads er de sidste byggefelter ved at blive udnyttet. By & Havn deltager gennem 50 pct. ejerskab af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. I 3. kvartal af 2016 blev der holdt rejsegilde på byggeriet af 121 lejligheder, hvoraf 70 allerede er solgt.

I Århusgadekvarteret er infrastrukturen næsten etableret. De afsluttende arbejder gennemføres først, når de fleste byggefelter er fuldt udbyggede. Imens er der stor travlhed for de forskellige bygherrer, der har erhvervet et byggefelt, med at få deres

ejendomme klar til beboerne. På andre byggefeltet er en del beboere allerede flyttet ind i området, og en ny bydel er ved at tegne sig.

Side 5 af 16

På Sundmolen, der huser fire store pakhuse med erhvervslejemål, er infrastrukturarbejderne igangsat. Der skal bl.a. etableres spurs og graves ud til kanaler samtidig med, at erhvervslejerne skal kunne udnytte deres lejemål og bygherrerne begynder at bygge på deres ny erhvervede byggefeltet.

I Kronløbsbassinet mellem Århusgadekvarteret og Sundmolen skal etableres en ø med boligejendomme og tilhørende parkeringskælder. Projektet gennemføres af et nyoprettet projektselskab, hvor By & Havn ejer 50 pct. Vinderen af en projektkonkurrence om at tegne boligbebyggelsen og projektere den samlede bebyggelse er nu fundet. Det samlede byggeri ventes at stå færdigt primo 2020.

Parkeringskælderens på øen skal kunne betjene en stor del af området og skal dermed supplere områdets første parkeringshus på Lüdersvej, der blev ibrugtaget til parkering i juni 2016. Endvidere blev parkeringshusets tagetage med byrum og træningsfaciliteter ibrugtaget i august 2016. Næste parkeringsanlæg, der skal etableres, er på Ejler Billes Vej i Ørestad. Etableringen af parkeringsanlæg sker i samme takt, som områderne udvikles og beboere og virksomheder flytter ind.

På den vestlige del af Levantkaj er Copenhagen International School i gang med etablering af en ny skole, der ventes ibrugtaget ved årsskiftet 2016/2017. Skolen er placeret lige på grænsen til den nuværende containerterminal, hvilket illustrerer, at byudviklingen efterhånden presser på for at finde en ny lokalisering af havnedriften i området. By & Havn har netop iværksat et EU-udbud af prækvalifikation til en projektkonkurrence om en masterplan for Levantkaj i Københavns Nordhavn. Der prækvalificeres fem teams til konkurrencen.

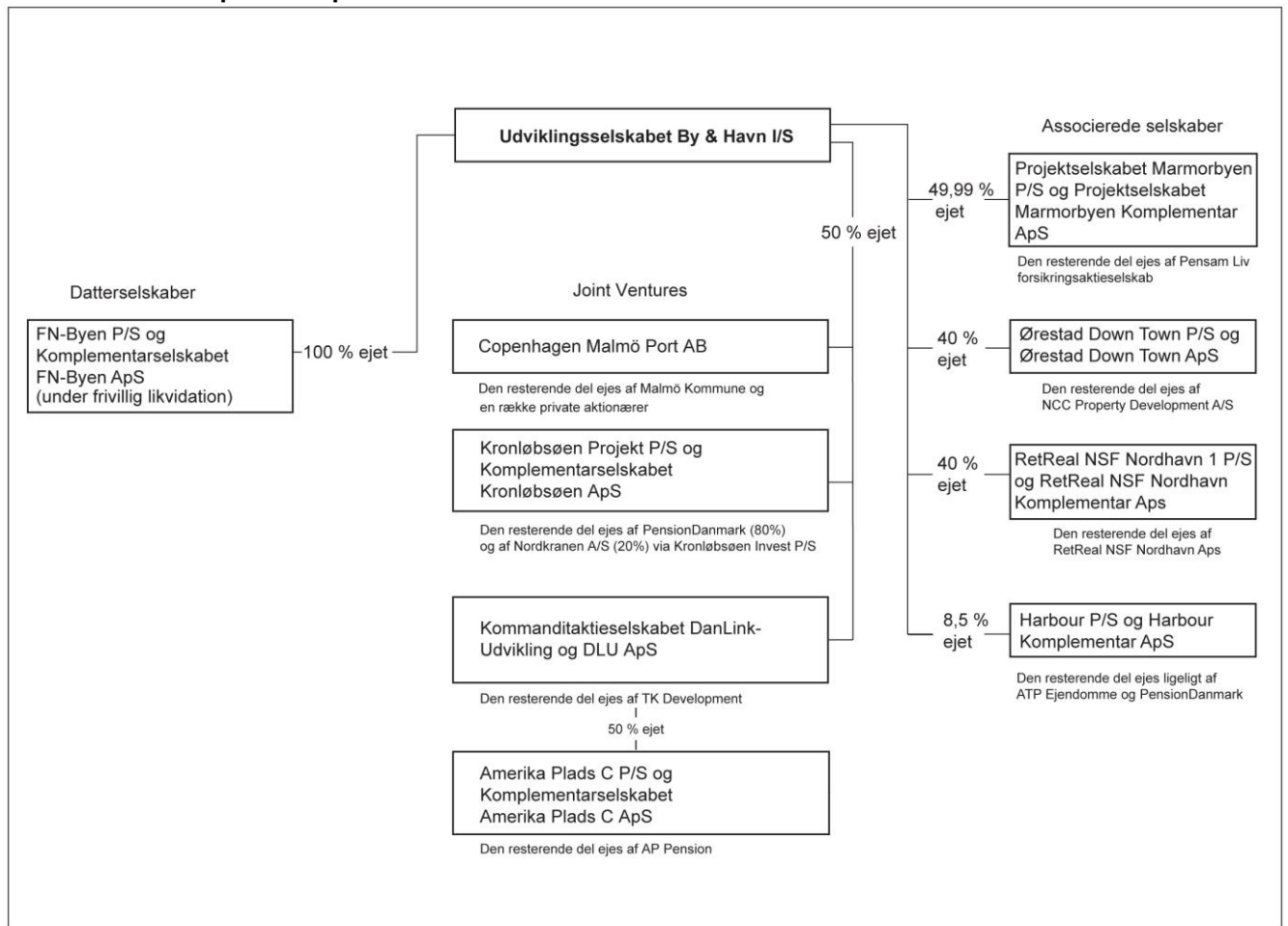
2. Selskabsmæssige forhold

Side 6 af 16

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (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. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmor-molen. Da selskabet er ved at have opfyldt sit formål, er det sat under frivillig likvidation.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.
- 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.
- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.
- 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 PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn. Den resterende del ejes 80 pct. af PensionDanmark og 20 pct. af Nordkranen A/S via Kronløbsøen Invest P/S. Selskabet er etableret i 2016 og har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.



3. Regnskabsberetning

Side 8 af 16

Resultatopgørelse

Efter de tre første kvartaler af 2016 har By & Havn opnået et resultat af den primære drift på 433 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet og ca. 55 mio. kr. højere end i samme periode sidste år. Fremgangen kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme.

I perioden udgjorde de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme 301 mio. kr., der stort set alene er urealiserede værdireguleringer. Værdireguleringerne er dels et udtryk for, at markedsudviklingen har givet grundlag for en opskrivning af visse ejendomme, dels at tidspunktet for forventet salg af investeringsejendomme er rykket tættere på, hvilket alt andet lige øger værdien med diskonteringsrenten.

Der er i perioden indregnet salg for i alt 249 mio. kr. fordelt på 13 salgskontrakter. Salgene vedrører byggefelter i Ørestad, Sdr. Frihavn og Indre Nordhavn.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er resultatet af den primære drift på 132 mio. kr., hvilket er en fremgang på 3 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015.

Den samlede nettoomsætning er øget med næsten 15 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015. Stigningen vedrører primært parkeringsindtægterne, der er steget dels som følge af overtagelse af et parkeringsanlæg på Marmormolen pr. 1. oktober 2015, dels som følge af et stigende antal kunder i primært Ørestad. Antallet af kunder stiger naturligt i takt med, at antallet af beboere og arbejdspladser stiger i området. Indtægterne fra CMP, der betaler leje for anvendelse af havneanlæg i Københavns havn, er ligeledes steget i forhold til året før. Øvrige lejeindtægter samt indtægter fra modtagelse af jord ligger på samme niveau som i 2015.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger er øget med ca. 4 mio. kr. i forhold til de tre første kvartaler af 2015. Stigningen kan primært henføres til stigende ejendomsskatter. Stigningen i ejendomsskatterne skyldes, at der fra 2016 er begyndt at blive opkrævet ejendomsskatter for de områder, der tidligere lå i Frihavnen. Så længe områderne var en del af Frihavnen, var de undtaget ejendomsbeskatning. Ejendomsskatterne vil falde igen i takt med, at byggegrundene sælges fra. De øvrige omkostninger ligger samlet set på stort set samme niveau som året før.

I regnskabet for 3. kvartal af 2016 udgør afskrivningerne godt 87 mio. kr. mod godt 92 mio. kr. i samme periode i 2015. Faldet skyldes primært, at et ældre havneanlæg er fuldt afskrevet.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 13 mio. kr. Der har været negative resultater i datterselskabet FN-Byen P/S og det associerede selskab Projektselskabet Marmorbyen P/S, hvilket er blevet mere end opvejet af et positivt resultat i CMP. De øvrige selskaber har givet positive resultater tæt på det forventede.

Det negative resultat i FN-Byen P/S skyldes, at der nu er indgået forlig med garantistiller omkring udbedring af fejl og mangler på byggeriet. Forliget, der blev indgået efter modtagelse af syns- og skønsrapport, indebærer, at det er nødvendigt at sætte yderligere godt 2 mio. kr. af til den endelige færdiggørelse. For så vidt angår resultatet i Projektselskabet Marmorbyen P/S er baggrunden for det negative resultat dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.

I forhold til i samme periode i 2015 er resultatandelen fra joint ventures faldet. Baggrunden er, at der i 2015 blev indregnet en ekstraordinær stor resultatandel fra Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling (DLU) som følge af en positiv fremdrift for DLU's to resterende byggefelt på Amerika Plads.

I de tre første kvartaler af 2016 har de samlede finansielle poster udgjort -149 mio. kr., hvilket er en forbedring på 49 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015. Baggrunden er naturligvis det aktuelt lave rente- og inflationsniveau. Samtidig er den nominelle værdi af den rentebærende gæld reduceret i perioden. Baggrunden herfor er dels indtægter fra realiserede ejendomssalg, dels udbetalingen af et ældre momstilgodehavende på mere end 230 mio. kr.

I perioden har det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld været på 297 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet. Der er dog tale om en fremgang på ca. 40 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015, hvilket primært tilskrives værdiregulering af investeringsejendommene samt faldende renteudgifter.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af det faldende renteniveau siden årsskiftet er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 870 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til -573 mio. kr.

Balance

Pr. 30. september 2016 udgjorde den samlede balance 16.220 mio. kr. mod 15.631 mio. kr. ved årsskiftet.

På balancedagen er de materielle anlægsaktiver opgjort til 12.711 mio. kr., hvilket er en stigning på 267 mio. kr. Stigningen kan for en stor del henføres til værdien af investeringsejendommene, der er øget dels som følge af de løbende investeringer, der foretages, dels som følge af gennemførte værdireguleringer på 298 mio. kr. I perioden er værdien af investeringsejendommene dog samtidig blevet reduceret som følge af frasalg på 249 mio. kr. Værdien af de materielle anlægsaktiver er også blevet forøget som følge af en stigning i de materielle anlægsaktiver under opførelse. I modsat retning har trukket, at værdien af havneindretninger i perioden er faldet med ca. 74 mio. kr. som følge af foretagne afskrivninger.

I perioden er de finansielle anlægsaktiver faldet med 181 mio. kr. til 752 mio. kr. Den store nedgang kan primært henføres til kapitalandele i datterselskaber, idet Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S er blevet likvideret. I perioden er kapitalandelene i joint ventures reduceret med 21 mio. kr. primært som følge af udbetalt udbytte fra CMP. I perioden er værdien af kapitalandele i associerede selskaber reduceret med knap 12 mio. kr. Baggrunden er, at egenkapitalen i Projektselskabet Marmorbyen P/S har været negativt påvirket af dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter.

Ved kvartalsskiftet udgjorde de samlede tilgodehavender 882 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 172 mio. kr. siden årsskiftet. Den væsentligste årsag til nedgangen er, at selskabet har fået indbetalt et momstilgodehavende på 233 mio. kr.

I perioden har der været indbetalt i alt 343 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, men er tilkommet nye salg på 249 mio. kr., hvilket har nedbragt tilgodehavender fra ejendomssalg med 94 mio. kr.

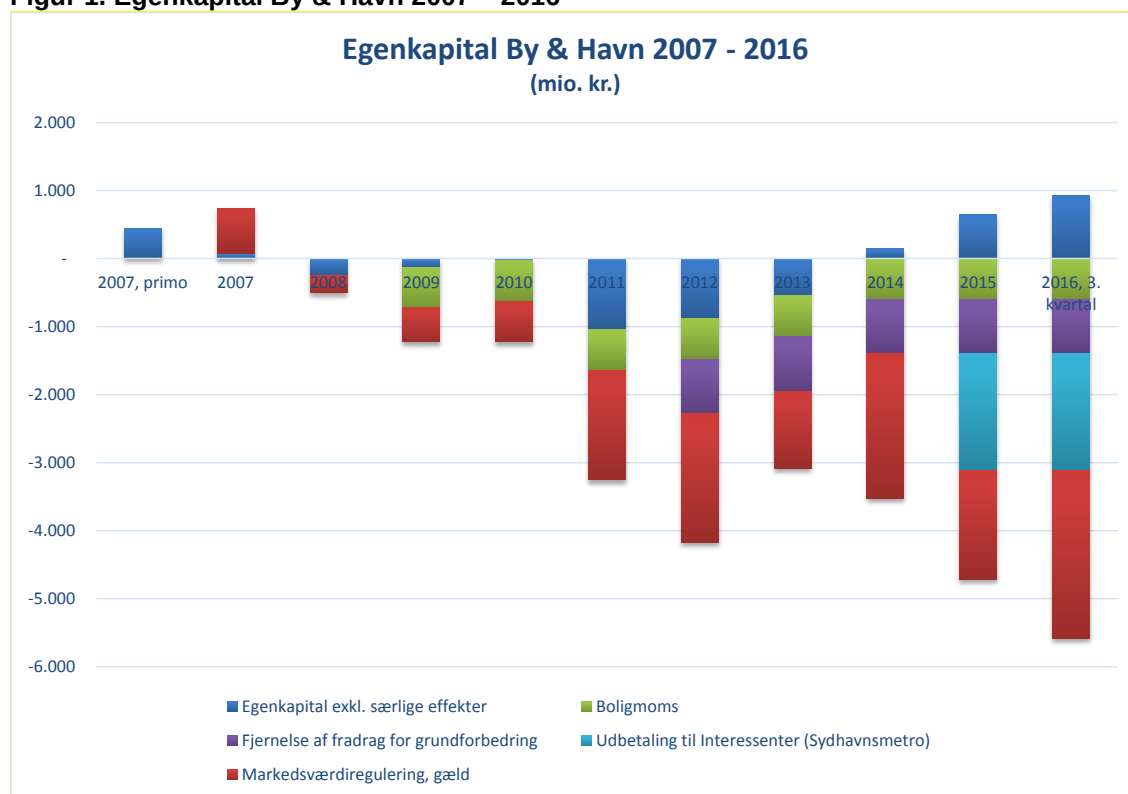
Ved kvartalsskiftet var der en beholdning af værdipapirer på i alt 1.875 mio. kr. Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, står som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler i relation til indgåede låneaftaler. Ved årets

indgang havde selskabet en bankgæld på 111 mio. kr. i form af træk på kassekredit. Efter de tre første kvartaler af 2016 er trækket nedbragt til 59 mio. kr. I perioden er den samlede likviditet således væsentligt forbedret, og overskudslikviditeten vil blive anvendt til gældsnedbringelse i forbindelse med refinansieringer i november 2016.

Egenkapitalen udgør nu -4.658 mio. kr. Der er tale om en nedgang på 588 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (-573 mio. kr.), hvortil kommer valutakursreguleringer (vedrørende kapitalandelene i CMP) og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter (i Projektselskabet Marmorbyen P/S).

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 2.464 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen ved kvartalsskiftet udgøre -2.190 mio. kr. Heraf kan 1.718 mio. kr. henføres til den udbetaling til interessenterne, der blev gennemført i 2015.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2016



De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld, er ved udgangen af 3. kvartal af 2016 opgjort til 20.146 mio. kr., hvilket er en stigning på 747 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen kan henføres til markedsværdireguleringen af gælden, der for perioden er opgjort til 870 mio. kr. Den nominelle gæld, netto er således blevet reduceret med 123 mio. kr. i perioden.

For hele 2016 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 400 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau. Der ventes således en forbedring af egenkapitalen. Resultatudviklingen er inden for de mål, der er fastsat i selskabets forretningsstrategi, hvor målet er en forbedring af egenkapitalen på 1.000 mio. kr. i perioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter på egenkapitalen fra markedsværdiregulering af gæld.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme dække likviditetstrækket fra finansielle poster og investeringer. I 2016 ventes således en gældsnedbringelse på op imod 500 mio. kr.

I november 2016 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsrapporten, som ikke er nævnt andetsteds.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2016

	År til dato 2016	År til dato 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	357.963	343.143
Værdireguleringer af investeringsejendomme	301.173	248.994
Andre driftsindtægter	622	14.603
Indtægter i alt	659.758	606.740
Personaleomkostninger	-50.806	-50.170
Andre eksterne omkostninger	-88.595	-85.598
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-87.249	-92.339
Resultat af primær drift	433.108	378.633
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-4.389	3.658
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	22.733	54.709
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-5.487	-282
Finansielle indtægter	11.393	7.077
Finansielle omkostninger	-159.915	-205.164
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	297.443	238.631
Markedsværdiregulering af gæld	-870.310	377.147
Årets resultat	-572.867	615.778

Balance 30. september 2016

Aktiver

	30. sept. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	11.150.812	10.933.395
Grunde og bygninger	462.280	467.873
Havneindretninger	950.285	1.024.587
Driftsmateriel	6.134	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse	141.164	7.939
Materielle anlægsaktiver	12.710.675	12.444.375
Kapitalandele i datterselskaber	117.354	265.870
Kapitalandele i joint ventures	236.019	257.194
Kapitalandele i associerede selskaber	205.618	218.735
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.506	3.505
Andre værdipapirer	189.416	188.136
Finansielle anlægsaktiver	751.913	933.440
Anlægsaktiver	13.462.588	13.377.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	149.488	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	359.473	453.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	52.034	40.600
Andre tilgodehavender	298.903	457.659
Periodeafgrænsningsposter	22.085	3.581
Tilgodehavender	881.983	1.054.656
Værdipapirer	1.875.130	1.198.421
Omsætningsaktiver	2.757.113	2.253.077
Aktiver	16.219.701	15.630.892

Balance 30. september 2016

Passiver

	30. sept. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-5.108.846	-4.520.707
Egenkapital	-4.658.282	-4.070.143
Andre hensatte forpligtelser	63.773	39.523
Hensatte forpligtelser	63.773	39.523
Kreditinstitutter	16.347.730	15.501.479
Leasingforpligtelser	58.845	61.250
Deposita	44.554	40.511
Gæld til Københavns Kommune	0	514.511
Langfristede gældsforpligtelser	16.451.129	16.117.751
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.110.671	3.170.468
Gæld til Københavns Kommune	525.071	0
Bankgæld	59.366	111.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.353	43.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.021	610
Anden gæld	580.721	174.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50.878	42.866
Kortfristede gældsforpligtelser	4.363.081	3.543.761
Gældsforpligtelser	20.814.210	19.661.512
Passiver	16.219.701	15.630.892

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2016

	30. sept. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-572.867	1.000.858
Reguleringer	788.759	-677.232
Ændring i driftskapital	318.612	-72.447
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	534.504	251.179
Renteindbetalinger og lignende	577.803	185.469
Renteudbetalinger og lignende	-596.579	-511.078
Pengestrømme fra ordinær drift	515.728	-74.430
Pengestrømme fra driftsaktivitet	515.728	-74.430
Køb af materielle anlægsaktiver	-298.349	-574.133
Ændring i finansielle anlægsaktiver	125.824	-218.479
Salg af investeringsejendomme	249.281	484.482
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	-14	37
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	93.851	173.890
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	53.289	26.718
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	223.882	-107.485
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	5.327.798
Tilbagebetaling af gæld	-58.480	-2.229.462
Køb af værdipapirer	-681.130	-1.198.421
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning	0	-1.718.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-739.610	181.915
Ændring i likvider	0	0
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	0	0

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2016

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2015	450.564	-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		5.425	5.425
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		11.711	11.711
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		123.661	123.661
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Årets resultat		877.197	877.197
Egenkapital 31. december 2015	450.564	-4.520.707	-4.070.143
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-7.644	-7.644
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-7.628	-7.628
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.857	12.857
Periodens resultat		-585.724	-585.724
Egenkapital 30. september 2016	450.564	-5.108.846	-4.658.282



By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk