

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2019

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



BY&HAVN

6. november 2019

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2019

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning.....	3
Hoved- og nøgletal.....	6
Regnskabsberetning	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse.....	15
Egenkapitalopgørelse	16

3. kvartal 2019 i hovedtræk

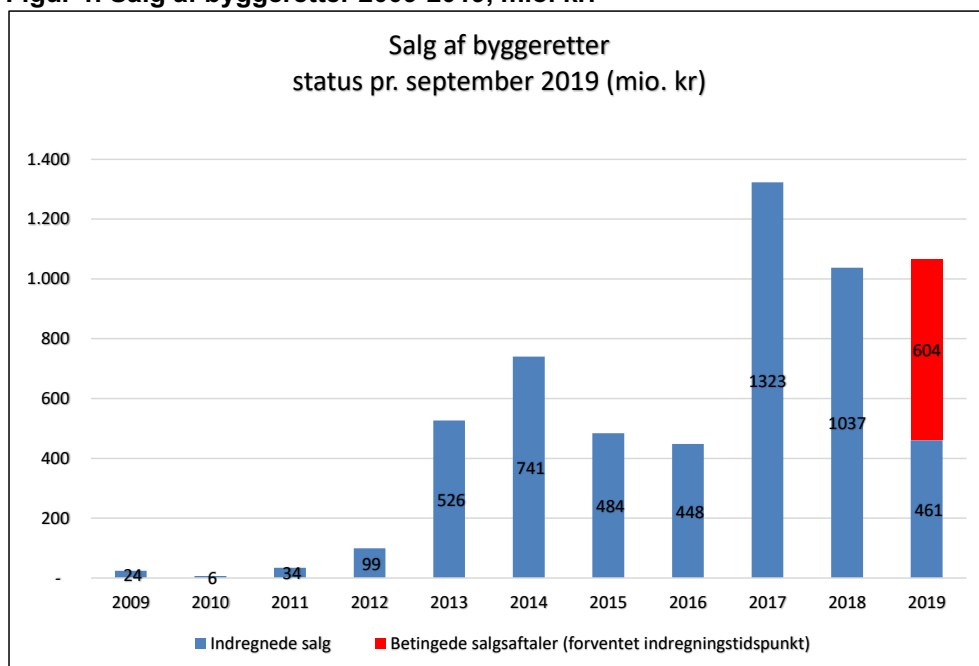
I 3. kvartal af 2019 fortsatte de gode takter for By & Havn økonomiske udvikling. Det gælder både driftsresultat og udvikling og salg af byggeretter. For de tre første kvartaler er der samlet opnået et resultat før dagsværdiregulering af finansielle poster på 489 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet og mere end 50 mio. kr. bedre end resultatet i samme periode i 2018. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af en gunstig udvikling for selskabets portefølje af investeringsejendomme samt lavere finansielle omkostninger, netto.

Forbedringen i resultatet er endvidere opnået gennem en øget omsætning fra udlejning, parkering og modtagelse af jord i Nordhavn uden en tilsvarende vækst på omkostningssiden.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, blev resultatet af den primære drift på 166 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift (målt som EBITDA) udgør 252 mio. kr. og dækker dermed de finansielle udgifter i perioden (128 mio. kr.), hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

I 3. kvartal af 2019 er der blevet solgt byggeretter for 143 mio. kr., hvorved det samlede salg hidtil i 2019 udgør 461 mio. kr. Salgene har resulteret i en samlet avance på 63 mio. kr. Salgene vedrører primært byggeretter i Indre Nordhavn og Ørestad. For hele året ventes det samlede salg at udgøre omkring 1,0 mia. kr. Salg af byggeretter har medvirket til at nedbringe selskabets gæld med mere end 400 mio. kr. i 2019.

Figur 1. Salg af byggeretter 2009-2019, mio. kr.



Foruden de gennemførte salg af byggeretter har selskabet indgået en del betingede aftaler om salg, der gennemføres i løbet af de næste par år som led i selskabets arealudviklingsaktiviteter. Salgsaftalerne indebærer, at selskabet fsva.

boligbyggeretter har begrænset mulighed for yderligere salg. Det gælder f.eks. i Ørestad, hvor der 12 år efter de første boligbyggeretter blev solgt er mere end 5.000 beboere. Det er derfor væsentligt, at selskabet løbende arbejder for, at nye områder gøres salgsklare gennem byplanlægning og investering i infrastruktur.

For de kommende år ventes der primært at blive skabt nye salgsmuligheder i Nordhavn ved Levantkaj og Holm 8 ved Kalkbrænderiløbskaj. På længere sigt skal infrastrukturen til og fra Nordhavn forbedres for at kunne stå mål med det behov, som byudviklingen skaber. Der forventes fremsat lovforslag om etablering af Nordhavnstunnel i 4. kvartal af 2019. Anlægsarbejderne ventes påbegyndt i 2022 og afsluttet i 2027.

I 3. kvartal af 2019 har By & Havn igangsat arkitektkonkurrencer for to nye områder: Vejlandskvarteret og Stejlepladsen. Områderne skal udvikles med særlig fokus på bl.a. bæredygtighed. Særlig lovgivning har gjort det muligt for By & Havn at udvikle områderne, der sammen med et område ved Selinevej skal erstatte de arealer, som Københavns Kommune besluttede ikke at udarbejde lokalplan for (Ørestad Fælled Kvarter). Arealerne er i regnskabet endnu optaget til en værdi på 0. En positiv værdisætning af arealerne afventer af forsigtighedsgrunde endnu den endelige godkendelse af lokalplan for de nye områder. Ørestad Fælled Kvarter er som i årsregnskabet for 2018 ligeledes optaget til en værdi på 0.

By & Havn har endvidere taget hul på at skabe yderligere byggemuligheder til bolig- og erhvervsformål på endnu længere sigt. Der blev således i maj 2019 valgt både teknisk rådgiver og VVM-rådgiver for arbejdet med at udvikle Lynetteholmen. Det ventes, at de første anlægsarbejder med at etablere den ydre perimenter for området kan begynde i 2022.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggemodning i områderne. Der har i 1. halvår af 2019 været byggemodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Tegholmen til Nordhavn. Selskabets samlede investeringer i byggemodning i udviklingsområderne har i perioden udgjort 289 mio. kr. ud af et samlet budget på mere end 900 mio. kr.

By & Havns forretningsområde med **udlejning** af såvel bygninger som arealer skal ligeledes udvikles over de kommende år. Der arbejdes således på at omdanne flere af de ældre pakhuse til moderne kontorfaciliteter. Den øgede indtjening som følge af omdannelsen vil modvirke det fald i lejeindtægter, som etableringen af Nordhavnstunnelen forventes at medføre, når anlægsarbejderne går i gang i løbet af de kommende år.

I en del af By & Havns udviklingsområder står By & Havn for at tilvejebringe fælles **parkeringsanlæg**. Derved undgår den enkelte bygherre selv at etablere parkeringsfaciliteter inden for sin matrikel. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. By & Havn er ved at forberede etableringen af to nye parkeringshuse i Ørestad på Hannemanns Allé, hvortil kommer, at der i regi af et projektselskab etableres omkring 1.000 parkeringspladser under den kommende Kronløbsø i Indre Nordhavn. For at give de faste parkeringskunder bedst mulig service har By & Havn fået udviklet og ibrugtaget en ny kundeportal.

By & Havns **havnedriftsaktiviteter** er også under stærk udvikling i disse år. Der er ved at blive gennemført VVM for etablering af ny containerterminal samt en ekstra krydstogtterminal i Ydre Nordhavn. Containerterminalen ventes flyttet fra den nuværende placering på Levantkaj til Ydre Nordhavn med udgangen af 2021. Herefter går By & Havns udvikling af området til et nyt bolig- og erhvervsområde videre.

med de fysiske arbejder. Driften af erhvervshavnen foregår gennem det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB, der også tager endelig stilling til etablering af ny containerterminal og nye krydstogtfaciliteter.

Side 5 af 16

I starten af 2019 offentliggjorde By & Havn en ny strategi for den rekreative del af Københavns Havn, hvor rekreative formål skal gives nye muligheder samtidig med, at de kommercielle muligheder udvikles. Begge dele skal ske under hensyntagen til sikkerheden i havnen. Der er på den baggrund givet tilladelse til igangsætning af nye, spændende aktiviteter i Københavns blå byrum. Til at understøtte anvendelsen af havnen i et af By & Havns byområder har By & Havn i 3. kvartal af 2019 indviet et flydende aktivitetshus ved Sandkaj, der skal bidrage til foreningslivet og idrætsfaciliteterne i København og til det lokale fællesskab i Nordhavn.

Hoved- og nøgletal

Side 6 af 16

	År til dato 2019 DKK mio.	År til dato 2018 DKK mio.	2018 DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	403.148	362.129	485.268
Værdireguleringer af investeringsejendomme	423.392	237.873	600.194
Resultat af primær drift	589.766	392.768	802.274
Resultat af kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber	27.893	32.487	26.551
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-127.841	-187.639	-202.010
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-974.649	-79.154	-118.987
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	489.818	237.616	626.815
Årets resultat	-356.990	132.198	709.838
Balance			
Aktiver	16.137.097	15.411.852	15.635.419
Anlægsaktiver	14.532.999	13.407.102	13.803.154
Omsætningsaktiver	1.604.098	2.004.750	1.832.265
Investeringer i materielle anlægsaktiver	326.396	208.596	313.519
Af- og nedskrivninger	85.393	70.763	96.257
Egenkapital	-3.435.975	-3.493.711	-3.129.516
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	227.935	142.301	-85.001
- investeringsaktivitet	164.722	828.773	928.313
heraf investering i materielle anlægsaktiver	324.859	208.596	313.786
- finansieringsaktivitet	-449.516	-1.198.703	-1.225.199
Periodens forskydning i likvider	-56.859	-227.629	-381.887
Antal medarbejdere	122	112	113
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	71,3 pct.	65,5 pct.	73,9 pct.
Afkastningsgrad	3,7 pct.	2,5 pct.	5,1 pct.
Soliditetsgrad	-21,3 pct.	-22,7 pct.	-20,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.695	16.189	16.121
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.			

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad = $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$

Afkastningsgrad = $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$

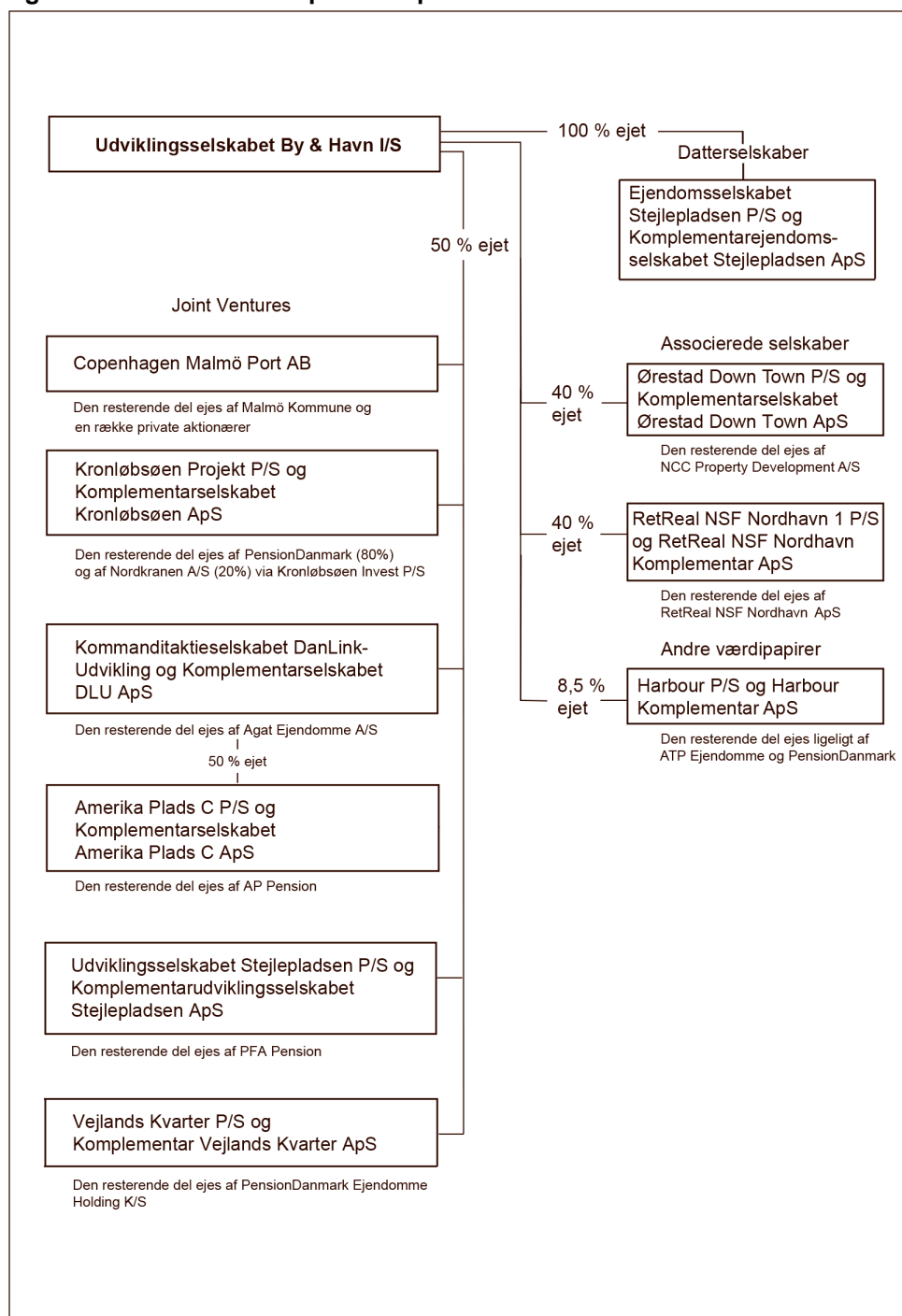
Soliditetsgrad = $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Egenkapitalforrentning = $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 med efterfølgende lovændringer. 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 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:

- Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje arealerne beliggende på Stejlepladsen.
- Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. Selskabets formål er at udvikle Stejlepladsen.
- Vejlands Kvarter P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding A/S ejer hver 50 pct. Selskabets formål er at udvikle Vejlands Kvarter.
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme A/S 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.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.
- 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.

Figur 2. Selskabsstruktur pr. 30. september 2019

Resultat

By & Havn opnåede i 3. kvartal af 2019 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 490 mio. kr. mod 238 mio. kr. i samme periode i 2018. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der i perioden er opgjort til 423 mio. kr. (237 mio. kr. i 3. kvartal af 2018). Værdireguleringerne udgøres af 63 mio. kr. realiserede avancer fra gennemførte salg, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af By & Havns resterende investeringsejendomme.

I 3. kvartal af 2019 er resultatet af den primære drift opgjort til 590 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, udgør resultatet af den primære drift 166 mio. kr. mod 155 mio. kr. i samme periode i 2018. Nettoomsætningen er steget med 41 mio. kr., hvilket skyldes stigende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn samt stigende lejeindtægter og indtægter fra parkering. De stigende omkostninger vedrører primært øgede omkostninger til ejendomsskatter, der skal ses i lyset af, at der fra 2019 er blevet opkrævet ejendomsskatter for Sundmolen i Nordhavn. Området har tidligere været en del af Frihavnen og dermed været undtaget for ejendomsskatter. Nedgangen i personaleomkostninger skal ses i sammenhæng med en fratrædelsesaftale i 2018.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber på knap 28 mio. kr. mod 32 mio. kr. i 3. kvartal af 2018. Resultatet kan primært henføres til Copenhagen Malmö Port AB og Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt negativt resultat i Retreal NSF Nordhavn 1 P/S. By & Havns øvrige associerede selskaber har alle givet et resultat tæt på 0, hvilket er som forventet.

I 3. kvartal af 2019 udgjorde de finansielle nettoudgifter 128 mio. kr., hvilket er et fald på næsten 60 mio. kr. i forhold til samme periode i 2018. Faldet kan henføres til tilbageførsel af indeksering af gæld til Københavns Kommune samt en lavere forrentning af selskabets langfristede gæld.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et faldende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af den totale gæld på i alt 847 mio. kr., der har belastet det samlede resultat. Det samlede resultat kan herefter opgøres til -357 mio. kr. mod 346 mio. kr. i 3. kvartal af 2018.

Balance

Pr. 30. september 2019 udgjorde den samlede balance 16.137 mio. kr. mod 15.635 mio. kr. ved årsskiftet.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2019 er de immaterielle og materielle anlægsaktiver opgjort til 12.433 mio. kr., hvilket er en stigning på 168 mio. kr. siden årsregnskabet for 2018. Ændringen kan henføres til investeringer i primært Indre Nordhavn samt en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

I 3. kvartal af 2019 er de samlede finansielle anlægsaktiver øget med knap 562 mio. kr. til 2.100 mio. kr. Baggrunden er primært derivater. Dertil kommer, at der er stiftet nye projektselskaber. Der er stiftet det 100 pct. ejede Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar, hvor der er foretaget apportindskud på 21,5 mio. kr. Derudover er der stiftet to nye joint ventures med tilhørende komplementarer. Samlet er der indskudt kapital på 10,2 mio. kr. I det 50 pct. ejede projektselskab Kronløbsøen Projekt P/S er der foretaget kapitalindskud på 17,5

mio. kr., hvortil endelig kommer resultatandele fra By & Havns associerede selskaber og joint ventures i perioden.

Side 10 af 16

Der er i 3. kvartal af 2019 sket et fald i tilgodehavender på 101 mio. kr., der kan henføres til dels et fald i tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme og dels et fald i derivater. Modsat har der været en stigning i andre tilgodehavender, hvilket kan henføres til en stigning i tilgodehavende renter fra derivataftaler.

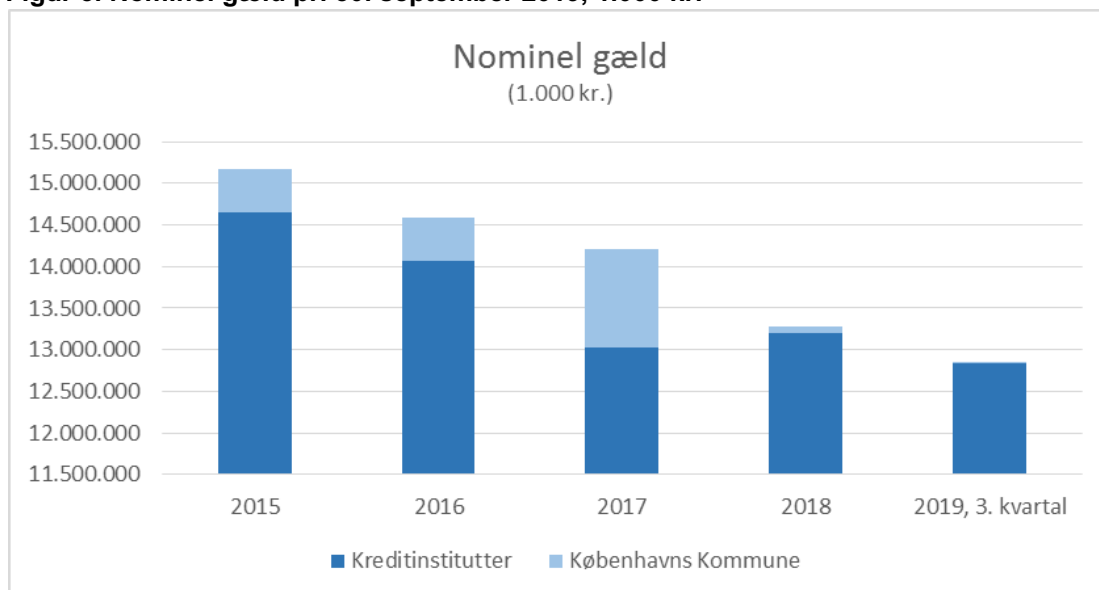
Til brug for sikkerhedsstillelse i forbindelse med derivataftaler har selskabet en beholdning af værdipapirer (tyske statsobligationer). Beholdningen er i perioden mindsket fra 791 mio. kr. ved årsskiftet til 712 mio. kr. I perioden er de likvide beholdninger reduceret fra 49 mio. kr. til 0 kr. Hertil kommer en bankgæld på 8 mio. kr.

Pr. 30. september 2019 udgør egenkapitalen -3.436 mio. kr. mod -3.130 mio. kr. ved årsskiftet. Ændringen kan henføres til indbetaling fra interessenter på 54 mio. kr. samt periodens resultat (-357 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandelene i Copenhagen Malmö Port AB på -4 mio. kr. Indbetalingen på 54 mio. kr. er fra Københavns Kommune og er modtaget som erstatning for den mistede mulighed for at udvikle Ørestad Fælled Kvarter.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapitalen blevet belastet med i alt 2.549 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, og som derfor ingen effekt vil have på selskabets langsigtede økonomi. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen pr. 30. september 2019 udgøre -887 mio. kr. I 2015 udbetalte selskabet endvidere 1.718 mio. kr. til interessenterne til brug for Sydhavnsmetroen. Ses der således bort fra disse to effekter, ville selskabet i dag have en positiv egenkapital på 831 mio. kr.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.848 mio. kr. mod 13.274 mio. kr. ved årsskiftet. Den samlede nominelle gældsforpligtelse er således nedbragt med 426 mio. kr.

Figur 3. Nominel gæld pr. 30. september 2019, 1.000 kr.



For hele 2019 ventes en nettoomsætning på 530 mio. kr., hvilket er næsten 46 mio. kr. højere end i 2018. På den baggrund forventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 490 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. 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 men også ekskl. evt. effekter af selskabets forpligtelse til at finansiere Nordhavnstunelen.

Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendomsmarkedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow i størrelsesordenen 321 mio. kr. Beløbet forventes at kunne dække likviditetstrækket fra de finansielle poster.

I november 2019 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansieringen kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har efter regnskabsperiodens udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsregnskabet eller kvartalsrapporten i øvrigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2019

Note	År til dato 2019 DKK 1.000	År til dato 2018 DKK 1.000
Nettoomsætning	403.148	362.129
Værdireguleringer af investeringsejendomme	423.392	237.873
Andre driftsindtægter	123	50
Indtægter i alt	826.663	600.052
Personaleomkostninger	-60.051	-61.541
Andre eksterne omkostninger	-91.453	-74.980
Af- og nedskrivninger	-85.393	-70.763
Resultat af primær drift	589.766	392.768
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	27.893	32.487
Finansielle indtægter	31.253	5.602
Finansielle omkostninger	-159.094	-193.241
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	489.818	237.616
Dagsværdiregulering finansielle forpligtelser	-846.808	108.485
Årets resultat	-356.990	346.101

Balance 30. september 2019

Aktiver

	30. sept. 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Software	2.999	1.847
Immaterielle anlægsaktiver	2.999	1.847
Investeringsejendomme	11.068.871	10.852.051
Grunde og bygninger	489.876	488.030
Havneindretninger	679.502	759.294
Driftsmateriel	8.475	9.216
Materielle anlægsaktiver under opførelse	133.750	104.886
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12.430.474	12.263.477
Kapitalandele i datterselskaber	21.555	0
Kapitalandele i joint ventures	190.567	136.033
Kapitalandele i associerede selskaber	49.451	51.819
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.642	3.639
Andre værdipapirer	207.398	204.094
Derivater	1.626.913	1.142.245
Finansielle anlægsaktiver	2.099.526	1.537.830
Anlægsaktiver	14.532.999	13.803.154
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.231	76.203
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	365.978	447.918
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	144.928	149.530
Derivater	8.958	159.042
Andre tilgodehavender	280.117	147.244
Periodeafgrænsningsposter	7.557	13.073
Tilgodehavender	891.769	993.010
Værdipapirer	712.329	790.542
Likvide beholdninger	0	48.713
Likvide beholdninger	0	48.713
Omsætningsaktiver	1.604.098	1.832.265
Aktiver	16.137.097	15.635.419

Balance 30. september 2019

Passiver

	30. sept. 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Interessentskabskapital	504.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	38.761	14.337
Overført resultat	-3.979.300	-3.594.417
Egenkapital	-3.435.975	-3.129.516
Andre hensatte forpligtelser	68.549	87.823
Hensatte forpligtelser	68.549	87.823
Kreditinstitutter	15.248.933	14.039.620
Leasingforpligtelser	48.379	51.142
Deposita	46.447	45.998
Gæld til Københavns Kommune	15.227	13.003
Derivater	2.391.031	1.879.264
Langfristede gældsforpligtelser	17.750.017	16.029.027
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.174.920	2.212.571
Gæld til Københavns Kommune	0	63.451
Bankgæld	8.146	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.457	42.294
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.030	0
Derivater	5.620	69.186
Anden gæld	489.055	213.062
Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.278	47.521
Kortfristede gældsforpligtelser	1.754.506	2.648.085
Gældsforpligtelser	19.504.523	18.677.112
Passiver	16.137.097	15.635.419

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2019

	30. sept. 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Periodens resultat	-356.990	709.838
Reguleringer	643.222	-507.125
Ændring i driftskapital	-40.824	-27.166
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	245.408	175.547
Renteindbetalinger og lignende	487.529	242.371
Renteudbetalinger og lignende	-505.002	-502.919
Pengestrømme fra ordinær drift	227.935	-85.001
Pengestrømme fra driftsaktivitet	227.935	-85.001
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.609	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-324.859	-313.786
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-52.603	-60.616
Salg af investeringsejendomme	543.342	1.291.391
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	451	1.324
Modtaget udbytte fra joint ventures	0	10.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	164.722	928.313
Optagelse af lån, nettoprovenue	513.356	1.743.580
Tilbagebetaling af gæld	-1.095.085	-3.378.016
Køb og salg af værdipapirer	78.213	409.237
Indbetaling fra interessenter	54.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-449.516	-1.225.199
Ændring i likvider	-56.859	-381.887
Likvider primo	48.713	430.600
Likvider ultimo	-8.146	48.713
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	48.713
Likvider ultimo	-8.146	48.713

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2019

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2018	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.214	0	-2.214
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.000	10.000	0
Periodens resultat	0	26.551	683.287	709.838
Egenkapital 31. december 2018	450.564	14.337	-3.594.417	-3.129.516
Indbetaling fra interessenter	54.000	0	0	54.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.469	0	-3.469
Periodens resultat	0	27.893	-384.883	-356.990
Egenkapital 30. september 2019	504.564	38.761	-3.979.300	-3.435.975



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