

KVARTALSRAPPORT

1. KVARTAL 2020

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



BY&HAVN

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2020

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Hoved- og nøgletal	5
Regnskabsberetning.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15

1. kvartal 2020 i hovedtræk

I 1. kvartal af 2020 fortsatte de gode takter for By & Havn økonomiske udvikling, som var gældende i 2019 og foregående år. Der er i perioden opnået et resultat før dagsværdiregulering af finansielle poster på 148 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet og 159 mio. kr. over niveauet i samme periode i 2019. Forbedringen er opnået på den primære drift som følge af stigende nettoomsætning og avance fra salg af byggeretter samt fra øgede resultater fra kapitalandele i selskaber og faldende finansielle nettoomkostninger.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, blev resultatet af den primære drift på 47 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift (målt som EBITDA) udgør 85 mio. kr. og dækker dermed de finansielle udgifter i perioden (28 mio. kr.), hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

I 1. kvartal af 2020 er der blevet solgt byggeretter for 148 mio. kr., hvilket har resulteret i en samlet avance på 47 mio. kr.

På baggrund af det gunstige resultat i 1. kvartal af 2020 samt indbetalinger fra tidligere gennemførte salg af byggeretter har det været muligt at nedbringe selskabets nominelle gæld med 381 mio. kr. i perioden.

Ved udgangen af 1. kvartal af 2020 udgør egenkapitalen -2.673 mio. kr.

Kvartalsregnskabet er første perioderegnskab i selskabets nye strategiperiode fra 2020 til og med 2023. I strategiperioden er der opstillet ambitiøse økonomiske mål foruden særlige fokusområder. De første aktiviteter, der skal til for at nå de ambitiøse mål, er nu igangsat.

Et af de væsentligste mål vedrører naturligvis salg af byggeretter, som er en kerneaktivitet vedrørende selskabets arealudviklingsaktiviteter. Det er målet, at der i strategiperioden sælges for min. 3,4 mia. kr., svarende til 850 mio. kr. pr. år. Omfanget af igangværende salgssager peger på, at det er realistisk at nå målet.

For at nå målet forudsættes, at By & Havn løbende sikrer, at der er nye arealer klar til salg. Kontinuerligt arbejde med at få vedtaget nye lokalplaner og byggemodne de nye bykvarterer er en forudsætning herfor. Der arbejdes på at få vedtaget lokalplaner for Holm 8 i Nordhavn i 2020 samt for Vejlands Kvarter og Stejlepladsen i 2020/2021.

For forretningsområdet Udlejning er der ligeledes sat et ambitiøst mål for så vidt angår omsætning og dækningsbidrag. Målet skal primært opnås gennem renovering og omdannelse af fire store ældre pakhuse på Sundmolen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. Forretningsstrategien er fokuseret på at skabe mere bæredygtighed i byudviklingen, og ambitionerne for renoveringen af pakhusedene er høje. I forbindelse med renoveringen søges pakhusedene om muligt bæredygtighedscertificeret efter standarden DGNB.

En række af By & Havns aktiviteter sker gennem projektselskaber, som By & Havn indgår i sammen med eksterne parter. Selskaberne oprettes med specifikke formål, som understøtter By & Havns arealudviklingsaktiviteter, hvorefter de likvideres eller frasælges. I 1. kvartal af 2020 har By & Havn afhændet sine ejerandele i detailhandels-selskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S. For By & Havn har involveringen i detailhandels-selskabet især haft til formål at sikre detailhandlen en god start i det

nye område til glæde for Århusgadekvarterets beboere samt fællesskabet og livet i bydelen generelt. Salget har indbragt By & Havn en bogført avance på 94 mio. kr.

Side 4

Udbruddet af corona i Danmark og den efterfølgende beslutning om at lukke en meget stor del af aktiviteterne i Danmark ned fra medio marts 2020 har kun i begrænset omfang påvirket By & Havns resultat i 1. kvartal af 2020. De økonomiske konsekvenser for By & Havn og dets kunder vil dog slå mere tydeligt igennem i løbet af de kommende måneder. Den største umiddelbare effekt vil ske gennem det 50 pct. ejede selskab CMP, der står for havnedriften i såvel København som Malmø. Især CMP's omsætning fra krydstogtanløb vil blive ramt i løbet af sommerhalvåret, men allerede nu ses der også nedgang i containeromsætningen. De økonomiske udfordringer for CMP vil slå igennem hos By & Havn som lavere lejeindtægt i 2020 (-40 mio. kr.) og en negativ resultatandel.

Også en del af By & Havns øvrige lejere og parkeringskunder er naturligvis påvirket af situationen. De negative konsekvenser heraf er dog ikke slået mærkbart igennem for By & Havns resultat for 1. kvartal af 2020. Effekterne ventes dog at blive tydeligere i resten af 2020. Hvorvidt corona-krisen får væsentlige økonomiske konsekvenser for By & Havn afhænger naturligvis af, hvorledes krisen udvikler sig og specielt, om den sætter sig som en egentlig recession. Ud over de direkte konsekvenser for CMP's havnedriftsaktiviteter vil By & Havn være specielt følsom over for en nedgang i det københavnske ejendomsmarked for køb af byggeretter.

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2020	År til dato 2019	2019
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	142	127	539
Værdireguleringer af investeringsejendomme	47	5	602
Af- og nedskrivninger	-38	-26	-122
Resultat af primær drift	94	42	817
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-28	-46	-169
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	222	-322	-654
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	148	-11	714
Årets resultat	398	-287	230
Balancen			
Aktiver	15.649	15.703	15.844
Investeringer i materielle anlægsaktiver	189	47	507
Egenkapital	-2.673	-3.416	-3.067
Nettorentebærende gæld	15.516	16.242	16.123
Nøgletal			
Overskudsgrad	50%	32%	72%
Afkastningsgrad	1%	0%	5%
Soliditetsgrad	-17%	-22%	-19%
Antal medarbejdere	125	113	122

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

Nøgletal

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

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

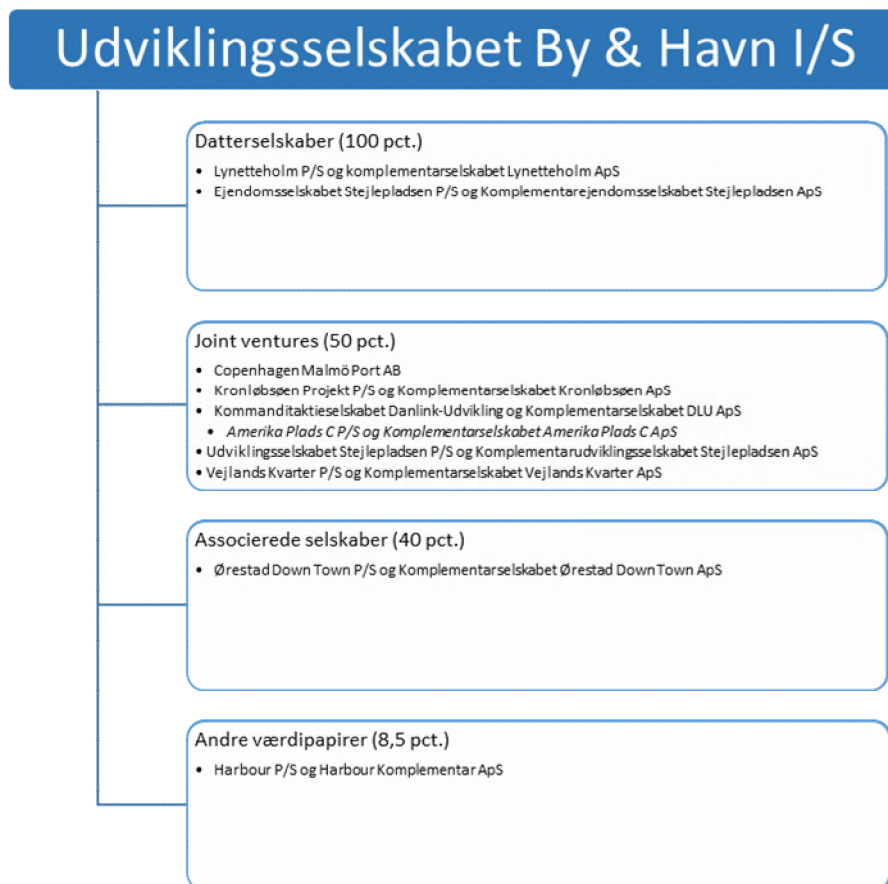
Soliditetsgrad = $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

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

Udviklingselskabet 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 Arealudviklingselskabet 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, Nordhavn 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:

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. marts 2020



Datterselskaber

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer.

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 Pension-Danmark (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.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret ved udgangen af 2020.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme og arealer beliggende på Stejlepladsen.

Vejlands Kvarter P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Vejlands Kvarter i Ørestad.

Associerede selskaber

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. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2020.

PFA Nordhavn I 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 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret. By & Havn har afhændet sine ejerandele i RetReal NSF Nordhavn 1 P/S i 1. kvartal af 2020.

Andre værdipapirer

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.

Resultat

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2020 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 148 mio. kr. mod -11 mio. kr. i samme periode i 2019. Forbedringen kan primært henføres til salg af kapitalandele i PFA Nordhavn I P/S og større avancer fra salg af investeringsejendomme.

I perioden udgjorde de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme 47 mio. kr., der består af realiserede avancer fra gennemførte salg af investerings-ejendomme. De samlede salg i perioden har udgjort 148 mio. kr., der fordeler sig på to salgsaftaler. Der er ikke foretaget ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme, hvorved der ikke har været grundlag for at indtægtsføre urealiserede værdireguleringer. Der gennemføres en ny vurdering af porteføljen i forbindelse med halvårsregnskabet.

Nettoomsætningen er steget med 15 mio. kr. i forhold til 1. kvartal af 2019, hvilket primært skyldes stigende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn samt stigende lejeindtægter og indtægter fra parkering. De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger ligger næsten 7 mio. kr. under samme periode i 2019, hvilket primært kan henføres til færre omkostninger til ejendomsskatter.

I 1. kvartal af 2020 har de samlede afskrivninger udgjort 38 mio. kr. mod 26 mio. kr. i samme periode sidste år. Stigningen skyldes primært en stigning i mængden af forurennet jord modtaget i Nordhavn.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på knap 82 mio. kr. mod -7 mio. kr. i 1. kvartal af 2019. Resultatet kan primært henføres til By & Havns salg af kapitalandele i PFA Nordhavn I P/S, der indbragte en avance på næsten 95 mio. kr. Copenhagen Malmö Port AB har i perioden haft et negativt resultat, hvilket skal ses i sammenhæng med, at resultatniveauet er sæsonafhængigt og derfor lavest i de første måneder af året. Hertil kommer, at CMP omsætningsmæssigt er hårdt ramt af corona-krisen, der har slået negativt igennem på flere af CMP's forretningsområder. By & Havns øvrige associerede selskaber har alle givet et resultat tæt på 0, hvilket er som forventet.

I 1. kvartal af 2020 udgjorde de finansielle nettoudgifter næsten 28 mio. kr., hvilket er et fald på 18 mio. kr. i forhold til samme periode i 2019. Faldet kan henføres til et fortsat lavt renteniveau samt den lave inflation.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et stigende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af den totale gæld på i alt 250 mio. kr. I 1. kvartal af 2020 har de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter været på 0,9 pct. p.a.

Balance

Pr. 31. marts 2020 udgjorde den samlede balance 15.649 mio. kr. mod 15.844 mio. kr. ved årsskiftet.

Ved udgangen af 1. kvartal af 2020 er de immaterielle og materielle anlægsaktiver opgjort til 12.159 mio. kr., hvilket er en stigning på næsten 51 mio. kr. siden årsregnskabet for 2019. Ændringen kan henføres til tilgangsførte investeringer primært i Indre Nordhavn.

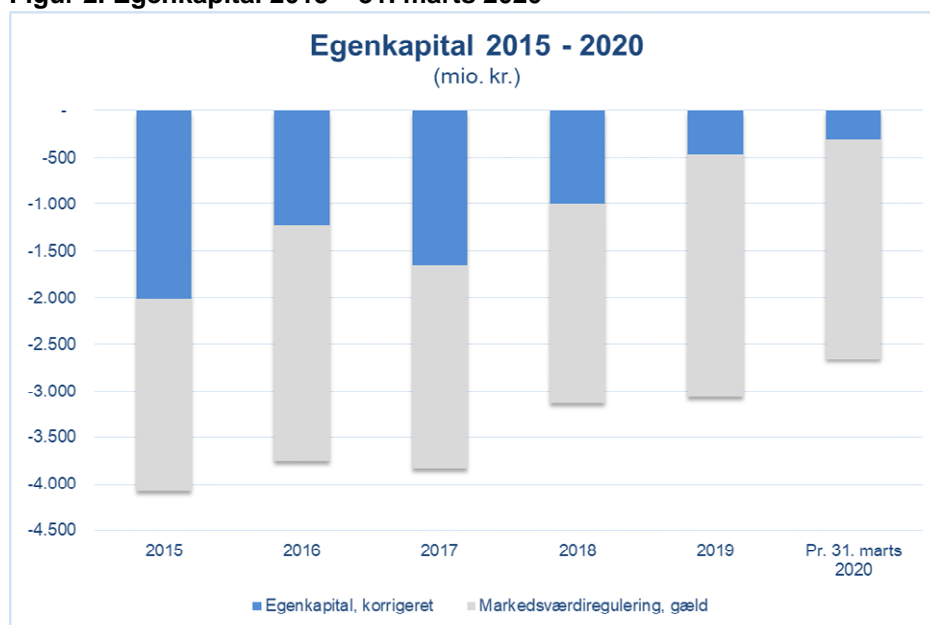
I 1. kvartal af 2020 er de samlede finansielle anlægsaktiver faldet med 63 mio. kr. til 1.847 mio. kr. Baggrunden er primært salg af kapitalandele samt udbetalte udbytter fra Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Nedgangen opvejes til dels af en stigning i værdien af derivaterne knyttet til selskabets gældsportefølje på 76 mio. kr.

Der er i 1. kvartal af 2020 sket et fald i tilgodehavender på 260 mio. kr., der primært 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 øget fra 679 mio. kr. ved årsskiftet til 753 mio. kr. De likvide beholdninger ligger på samme niveau som beholdningen ved årsskiftet.

Pr. 31. marts 2020 udgør egenkapitalen -2.673 mio. kr. mod -3.067 mio. kr. ved årsskiftet. Ændringen kan henføres til periodens resultat (398 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandelene i Copenhagen Malmö Port AB (-4 mio. kr.).

Figur 2. Egenkapital 2015 – 31. marts 2020



Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapitalen blevet belastet med i alt 2.348 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. 31. marts 2020 udgøre -321 mio. kr.

Pr. 31. marts 2020 udgør de langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld 17.870 mio. kr. mod 18.426 mio. kr. ved årsskiftet.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.457 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. ved årsskiftet. Den samlede nominelle gældsforpligtelse er således nedbragt med 381 mio. kr. i 1. kvartal af 2020.

Forventninger til 2020 og de kommende år

I 2019 er der udarbejdet nye mål for den kommende strategiperiode, som vedrører årene 2020-2023. De økonomiske ambitioner for den kommende strategiperiode er, at den korrigerede egenkapital (egenkapital ekskl. markedsværdiregulering af gæld) skal forbedres med 3 mia. kr., og at gælden forventes at holdes uændret, hvis der ses bort fra By & Havns bidrag til Nordhavnstunnelen.

Figur 3. Mål for egenkapital indtil 2023



I 2020 er budgetteret med et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 440 mio. kr.

Selskabets mulighed for at nå det budgetterede resultat er dog meget usikker som følge af den økonomiske udvikling efter udbruddet af COVID19, der allerede har ramt det af By & Havn ejede havnedriftsselskab Copenhagen Malmö Port AB hårdt, og som generelt har indebåret et tilbageslag for såvel dansk som international økonomi. De samlede konsekvenser for By & Havns økonomi i 2020 er endnu usikre. Såfremt den nuværende økonomiske tilbagegang sætter sig som en egentlig økonomisk recession, kan det få store negative konsekvenser for By & Havns økonomi på længere sigt.

Til trods for forventninger om en mere afdæmpet økonomisk udvikling de kommende år medfører selskabsform og ejerkreds, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken 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 ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsregnskabet eller kvartalsrapporten i øvrigt.

Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2020

År til dato 2019

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2020

Nettoomsætning	141.763	126.776
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	47.406	4.911
Andre driftsindtægter	54	40
Indtægter i alt	189.223	131.727
Personaleomkostninger	-19.840	-19.753
Andre eksterne omkostninger	-36.672	-43.574
Af- og nedskrivninger	-38.482	-26.495
Resultat før finansielle poster	94.229	41.905
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	242	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-13.137	-5.887
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	94.824	-782
Finansielle indtægter	2.460	2.193
Finansielle omkostninger	-30.308	-48.152
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	148.310	-10.723
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	250.102	-275.785
Årets resultat	398.412	-286.508

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2020

31. dec. 2019

Aktiver pr. 31. marts 2020

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	2.745	2.987
Immaterielle anlægsaktiver	2.745	2.987
Investeringsejendomme	10.788.003	10.888.003
Grunde og bygninger	475.982	483.806
Havneindretninger	624.241	653.726
Driftsmateriel	9.417	9.635
Materielle anlægsaktiver under opførelse	208.462	19.973
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12.156.105	12.105.143
Kapitalandele i datterselskaber	27.276	27.034
Kapitalandele i joint ventures	156.610	243.461
Kapitalandele i associerede selskaber	3.596	58.524
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.679	3.688
Andre værdipapirer	205.236	202.995
Derivater	1.450.261	1.373.985
Finansielle anlægsaktiver	1.846.658	1.909.687
Anlægsaktiver i alt	14.005.508	14.017.817

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.080	74.446
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	362.640	553.322
Tilgodehavende hos datterselskaber	4.183	2.778
Tilgodehavende hos joint ventures	139.552	132.361
Derivater	5.684	107.630
Andre tilgodehavender	199.903	157.701
Periodeafgrænsningsposter	8.846	8.585
Tilgodehavender	776.888	1.036.823
Værdipapirer	752.863	679.039
Likvide beholdninger	113.607	110.043
Værdipapirer og likvide beholdninger	866.470	789.082
Omsætningsaktiver i alt	1.643.358	1.825.905
Aktiver i alt	15.648.866	15.843.722

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2020

31. dec. 2019

Passiver pr. 31. marts 2020

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	81.525
Overført resultat	-3.177.437	-3.652.660
Egenkapital i alt	-2.672.873	-3.066.571

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	68.751	68.751
Hensatte forpligtelser	68.751	68.751

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	13.446.206	13.521.615
Leasingforpligtelser	46.487	47.448
Deposita	47.233	47.719
Gæld til Københavns Kommune	756.138	756.138
Derivater	2.045.006	2.216.570
Langfristede gældsforpligtelser	16.341.070	16.589.490

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.526.628	1.834.706
Gæld til Københavns Kommune	2.244	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.300	64.083
Gæld til joint venture	4.874	1.651
Derivater	3.542	46.129
Anden gæld	223.067	254.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.263	48.755
Kortfristede gældsforpligtelser	1.911.918	2.252.052

Gældsforpligtelser i alt	18.252.988	18.841.542
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	15.648.866	15.843.722
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2020

31. dec. 2019

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2020

Periodens resultat	398.412	229.735
Reguleringer	-313.360	133.423
Ændring i driftskapital	-65.502	83.938
Renteindbetalinger og lignende	120.205	203.669
Renteudbetalinger og lignende	-118.777	-452.425
Pengestrømme fra driftsaktivitet	20.978	198.340
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-1.827
Køb af materielle anlægsaktiver	-189.236	-505.714
Ændring i finansielle anlægsaktiver	137.519	-74.585
Salg af investeringsejendomme	338.298	1.013.150
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	77	447
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	79.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	365.658	431.471
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	1.754.267
Tilbagebetaling af gæld	-309.248	-2.268.251
Køb og salg af værdipapirer	-73.824	111.503
Indbetaling fra interessenter	0	54.000
Udbetaling til interessenter	0	-220.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-383.072	-568.481
Ændring i likvider	3.564	61.330
Likvider primo	110.043	48.713
Likvider ultimo	113.607	110.043
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	113.607	110.043
Likvider ultimo	113.607	110.043

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. marts 2020

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	450.564	14.337	-3.594.417	-3.129.516
Indbetaling fra interessenter	54.000	0	0	54.000
Udbetaling til interessenter	0	0	-220.000	-220.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-790	0	-790
Periodens resultat	0	67.978	161.757	229.735
Egenkapital 31. december 2019	504.564	81.525	-3.652.660	-3.066.571
Indbetaling fra interessenter	0	0	0	0
Udbetaling til interessenter	0	0	0	0
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-4.714	0	-4.714
Modtaget udbytte		-79.000	79.000	0
Periodens resultat	0	-17.433	415.845	398.412
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	19.622	-19.622	0
Egenkapital 31. marts 2020	504.564	0	-3.177.437	-2.672.873



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