

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2017

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



BY&HAVN

2. november 2017

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2017

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 2017

Side 3 af 16

	År til dato 2017 DKK mio.	År til dato 2016 DKK mio.	2016 DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	340.136	357.963	475.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-157.507	301.173	822.183
Resultat af primær drift	-42.780	433.108	997.582
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	84.484	12.857	20.966
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-163.225	-148.522	-180.021
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	130.613	-1.018.832	-664.487
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-121.521	297.443	838.527
Årets resultat	172.317	-572.867	354.061
Balance			
Aktiver	15.948.649	16.219.701	15.750.903
Anlægsaktiver	13.587.535	13.462.588	13.881.963
Omsætningsaktiver	2.361.114	2.757.113	1.868.940
Investeringer i materielle anlægsaktiver	971.417	204.342	467.323
Af- og nedskrivninger	63.653	87.249	124.014
Egenkapital	-3.562.912	-4.658.282	-3.756.016
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	782.579	515.728	178.291
- investeringsaktivitet	-636.789	223.882	398.574
heraf investering i materielle anlægsaktiver	971.317	298.349	475.388
- finansieringsaktivitet	43.940	-58.480	-637.007
Periodens forskydning i likvider	189.730	681.130	-60.142
Antal medarbejdere	111	114	114
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	N/A	65,6 pct.	76,8 pct.
Afkastningsgrad	-0,3 pct.	2,7 pct.	6,3 pct.
Soliditetsgrad	-22,3 pct.	-28,7 pct.	-23,8 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.469	17.929	17.464
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.			

1. 3. kvartal 2017 i hovedtræk

By & Havn opnåede for de første tre kvartaler af 2017 et resultat af den primære drift på -43 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på -122 mio. kr. Der er tale om en resultatnedgang i forhold til samme periode i 2016 som følge af indregning af selskabets forpligtelse til at bidrage til afgreningskammeret til Nordhavnstunnelen fra Nordhavnsvej med i alt 627 mio. kr. Ses der bort fra denne særlige post, er der tale om en resultatmæssig fremgang på næsten 300 mio. kr.

Aktivitetsniveauet i selskabet har i 3. kvartal af 2017 generelt set været højt som de foregående måneder af 2017. Det ses bl.a. ved, at der i 3. kvartal af 2017 er afsluttet seks aftaler om salg af byggeretter i selskabets udviklingsområder til en samlet værdi på mere end 200 mio. kr. Der er nu indgået aftaler for næsten 900 mio. kr. i årets første tre kvartaler, og for hele 2017 ventes indgået salgsaftaler for 1.200 mio. kr. Derved har selskabet taget et stort skridt mod målet i selskabets forretningsstrategi om i perioden 2016-2019 at sælge byggeretter for 3,7 mia. kr.

Der arbejdes med yderligere salg i så at sige alle By & Havns udviklingsområder. Det gælder f.eks. i Ørestad Syd, hvor der tidligere på året blev indhentet interesse-tilkendegivelser fra markedet for boligbyggeretter. Salgsaktiviteterne vil dog i den kommende periode være præget af, at der stort set er udsolgt af lokalplanlagte byggegrunde til brug for boligformål.

Der arbejdes derfor ihærdigt med løbende at få plangrundlag tilvejebragt i flere af selskabets udviklingsområder. Et af de næste store områder, der skal udvikles, er Levantkaj. Der er foreløbig igangsat en arkitektkonkurrence om at udforme en ny masterplan for området, der i dag anvendes til containerterminal. Feltet på fem arkitektteams, som i december 2016 blev prækvalificeret til at deltage i konkurrencen om at udforme en ny masterplan for Levantkaj, er nu blevet reduceret til to. Den endelige vinder af konkurrencen forventes offentliggjort medio december 2017.

Et andet større område, der er planlagt udviklet de kommende år, er Ørestad Fælled Kvarter. Den evt. udvikling af området afventer Københavns Kommunes beslutninger.

Samtidig med at der løbende indgås nye salgsaftaler, flytter beboere og virksomheder ind i de nyudviklede områder. I Nordhavn er der f.eks. allerede flyttet mere end 2.000 beboere ind, og alene i Arenakvarteret i Ørestad bor der omkring 1.000 beboere. I Ørestad bor der nu samlet omkring 12.000. Samtidig med at de mange nye beboere flytter ind i områderne, etableres og ibrugtages skoler og fritidsfaciliteter.

En afgørende del af udviklingen af de nye byområder er etablering af infrastruktur i form af veje, stier, pladser, bolværker mv. By & Havns infrastrukturarbejder pågår i så at sige alle udviklingsområder fra Ørestad i syd til Nordhavn. Det samlede investeringsbudget alene vedrørende arealudviklingen udgør næsten 900 mio. kr. I 3. kvartal af 2017 har der især været arbejderne i Ørestad Syd, på Teglholmen, i Århusgadekvarteret, på Redmolen og på Sundmolen. Infrastrukturarbejderne kræver en stor koordineringsindsats i forhold til de mange byggeaktiviteter på de solgte byggegrunde samtidig med, at generne for erhvervslejerne og beboere i områderne skal være færrest mulige.

For visse af By & Havns udviklingsområder har selskabet ansvaret for at etablere kollektive parkeringsanlæg, der skal dække områdets parkeringsbehov. By & Havn har i september 2017 ibrugtaget et parkeringsanlæg i Ørestad Syd med næsten 300 pladser. Samtidig arbejdes med at færdiggøre næste parkeringshus i Ørestad Syd, der står klar til åbning i december 2017. I 2017 vil de samlede investeringer i parkeringsanlæg udgøre mere end 130 mio. kr. De store investeringer samt de løbende driftsudgifter skal over de kommende år dækkes gennem opkrævning af betaling fra brugere af parkeringsanlæggene. For nuværende kan pengestrømmen fra kundebetalingen dække de løbende renteudgifter fra de senere års investeringer.

Samtidig med omdannelsen af ældre havnearealer til moderne byområder foretager By & Havn løbende en omdannelse og opgradering af nogle af de ældre ejendomme og pakhuse, så de kan indgå som en naturlig del af de nye byområder. I 2017 er der primært investeringer i lejemålene på Sundmolen, i Århusgadekvarteret samt i Tulipanområdet i Sdr. Frihavn. Det samlede budget til lejemålsindretninger er på mere end 90 mio. kr.

I Nordhavn modtages der fortsat jord fra byggeaktiviteter i København og omegn. Indtægterne fra modtagelsen af jorden skal dække de investeringer, der har været foretaget i inddæmningen af den udvidede Nordhavn. Der er i 3. kvartal af 2017 opnået tilladelse til at kunne modtage yderligere jord på det opfyldte område, så der kan ske en landskabelig bearbejdelse af området, der efter færdiggørelsen er udlagt til rekreative formål.

Indtægterne fra lejemål og parkeringsaktiviteter er sammen med lejeindtægter fra havneaktiviteter og fra jordmodtagelse i Nordhavn en afgørende forudsætning for at fastholde en fortsat stor pengestrøm fra driften. En stor pengestrøm fra driften er en vigtig forudsætning for at kunne genskabe en positiv egenkapital på længere sigt.

2. Selskabsmæssige forhold

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.

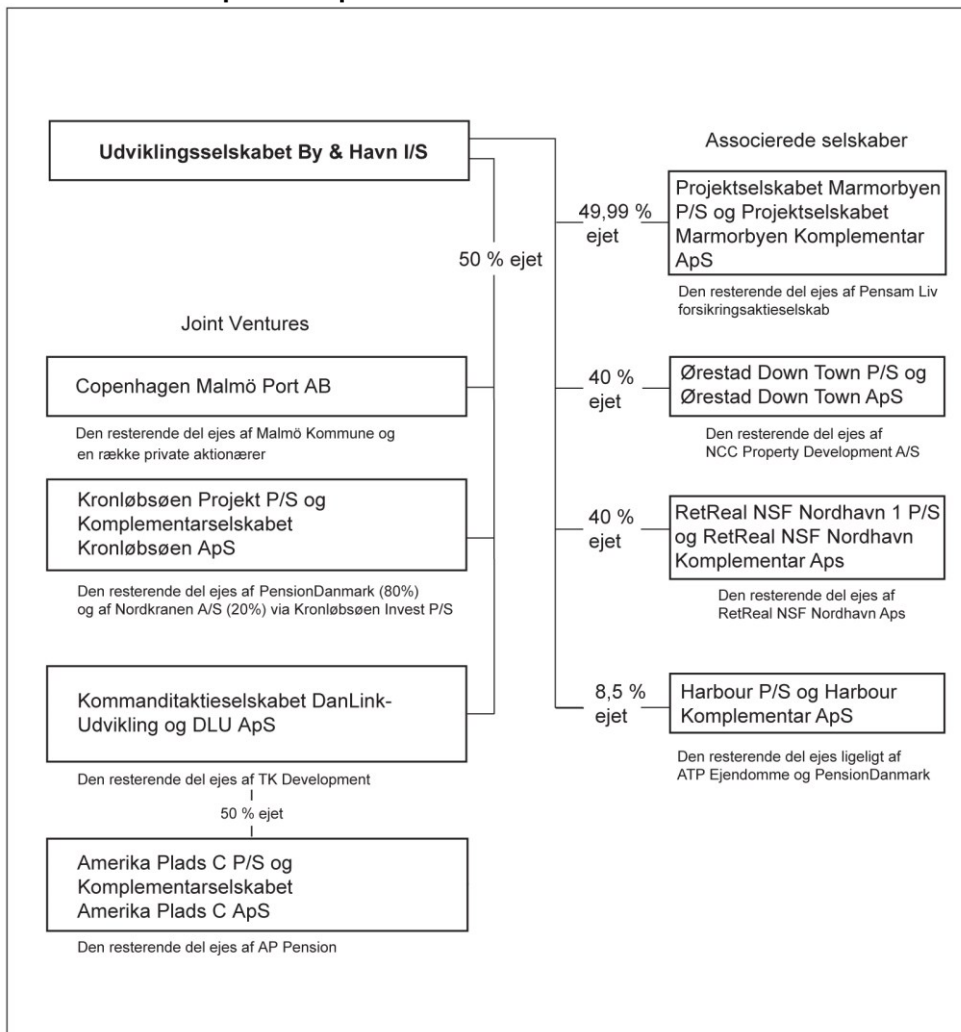
Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- 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.

Side 6 af 16

- 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 3. kvartal af 2017 har By & Havn opnået et resultat af den primære drift på -43 mio. kr. Resultatet er på de fleste poster stort set som forventet, men påvirket af indregningen af selskabets bidrag til Københavns Kommunes etablering af afgreningskammeret fra Nordhavnsvej til den fremtidige Nordhavnstunnel. Bidraget, der nu er indregnet som en værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme, er på 627 mio. kr. Ses der bort fra denne post, er resultatet af den primære drift forbedret med næsten 300 mio. kr. i forhold til samme periode i 2016.

I perioden udgjorde de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme knap -158 mio. kr. Ses der bort fra bidraget til afgreningskammeret, udgør de samlede værdireguleringer 469 mio. kr., hvoraf 35 mio. kr. er realiserede avancer fra gennemførte salg i perioden. Den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme i form af såvel udviklingsarealerne som udlejningsejendomme.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er resultatet af den primære drift på 115 mio. kr., hvilket er en nedgang på 17 mio. kr. i forhold til 2016-niveauet. Baggrunden er hovedsageligt en stigning i selskabets ejendomsskatter.

Den samlede nettoomsætning er på 340 mio. kr., hvilket er en nedgang på 18 mio. kr. i forhold til samme periode i 2016. Baggrunden er en nedgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn, der ligger 33 mio. kr. lavere end året før. Til gengæld har især indtægterne fra parkering været stærkt stigende. Der er ligeledes sket en stigning i lejeindtægterne fra CMP, hvilket dels skyldes en generelt højere lejebetaling, dels en anden regnskabsmæssig behandling end anvendt de foregående år. Ændringen, der ingen likviditetsmæssig virkning har, indebærer samtidig, at resultatandelen fra CMP er reduceret stort set tilsvarende.

Som følge af det store aktivitetsniveau i selskabet er det generelle omkostningsniveau steget. Der arbejdes løbende med at omstille driftsaktiviteterne, så ressourcerne flyttes efter behov. Det er således forventningen, at omkostningsstigningen ikke vil være vedvarende.

I perioden har de samlede afskrivninger udgjort knap 64 mio. kr. mod godt 87 mio. kr. i samme periode sidste år. Nedgangen skyldes dels en nedgang i mængden af modtaget jord i Nordhavn, hvilket reducerer afskrivningerne på anlægget, dels en ændret afskrivningsprofil på visse anlægsaktiver som følge af ny regnskabspraksis.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 84 mio. kr. mod 13 mio. kr. efter 3. kvartal af 2016. Baggrunden for stigningen er fremgang i resultatet for dels Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, der har indregnet en værdistigning fra boligudviklingsprojekt på Amerika Plads sammen med en ekstern investor, dels Projektselskabet Marmorbyen P/S, hvor der foruden en fremgang i den primære drift er indregnet en positiv markedsværdiregulering af finansielle poster. For øvrige selskaber er indregnet en resultatandel på niveau med det forventede.

Efter 3. kvartal af 2017 udgjorde de finansielle udgifter 163 mio. kr. Der er tale om en stigning på ca. 15 mio. kr. i forhold til samme periode året før som følge af et svagt stigende renteniveau. Niveauet for de finansielle poster er dog stadig lavere end forventet.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld er på -121 mio. kr., mens det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgør 172 mio. kr.

Side 9 af 16

Balance

Pr. 30. september 2017 udgjorde den samlede balance 15.949 mio. kr. mod 15.751 mio. kr. ved årsskiftet.

På balancedagen er de materielle anlægsaktiver opgjort til 13.029 mio. kr., hvilket er et fald på 99 mio. kr. Faldet kan i vid udstrækning henføres til værdien af investeringsejendommene, der er faldet som følge af salg samt af negative værdireguleringer, der tilsammen har overgået periodens tilgang i form af investeringer. Værdien af havneindretninger i perioden er faldet med ca. 56 mio. kr. som følge af foretagne afskrivninger. I modsat retning trækker en stigning i de materielle anlægsaktiver under opførelse, der er steget med 92 mio. kr.

I perioden er de finansielle anlægsaktiver reduceret med 185 mio. kr. Det store fald kan dels henføres til likvidationen af FN-Byen P/S, hvortil kommer en ændret regnskabsmæssig behandling af lejeaftalen med CMP, der samtidig indebærer, at CMP's egenkapital nedskrives. Ændringen har ingen likviditetsmæssig betydning for hverken CMP eller By & Havn.

Ved kvartalsskiftet udgjorde de samlede tilgodehavender 1.145 mio. kr., hvilket er en stigning på ca. 402 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til en stigning i tilgodehavende renter fra finansielle kontrakter.

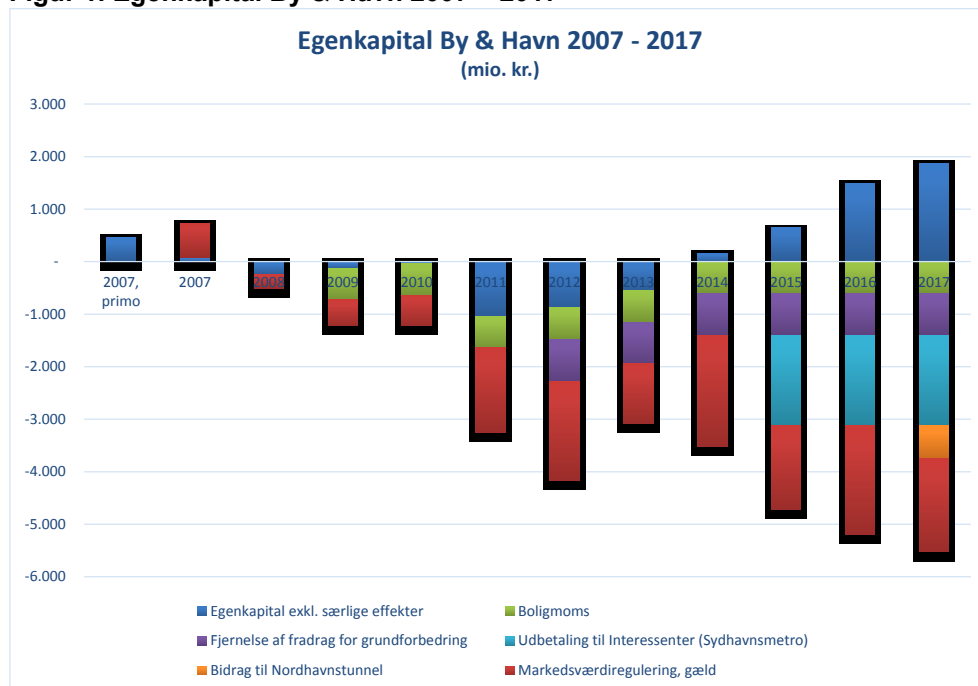
Ved kvartalsskiftet var der en beholdning af værdipapirer på i alt 1.197 mio. kr. Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, står som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler i relation til indgåede låneaftaler. Beholdningen er forøget med 72 mio. kr. i perioden.

Egenkapitalen udgør nu -3.563 mio. kr. Der er tale om en forbedring på næsten 200 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (172 mio. kr.), hvortil kommer reguleringer fra tidligere år (21 mio. kr.).

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.784 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 -1.779 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 – 2017

Side 10 af 16



Ved udgangen af 3. kvartal af 2017 er de langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld opgjort til 19.477 mio. kr., hvilket er en stigning på 5 mio. kr. siden årsskiftet. Hvis der tages højde for, at gælden er blevet reduceret med 294 mio. kr. som følge af markedsværdireguleringer, at bankindestående og obligationsbeholdningen er øget med 93 mio. kr., og at der nu er indregnet en gæld til Københavns Kommune vedrørende afgreningskammeret til Nordhavnstunnelen, er den nominelle gæld, netto således blevet reduceret med godt 1.000 mio. kr. i perioden.

Forventninger til 2017

For hele 2017 ventes et lille positivt resultat før markedsværdiregulering af gæld. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau. Forventningen er opgjort før evt. markedsværdireguleringer på den langfristede gæld. 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 Nordhavnstunnelen. I perioden primo 2016 til og med 3. kvartal af 2017 er der opnået en egenkapitalforbedring på 1.235 mio. kr.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på i størrelsesordenen 250 mio. kr. Beløbet kan dække likviditetstrækket fra periodens rentebetalinger, hvilket er et væsentligt pejlemærke for selskabets økonomi.

I november 2017 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten 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 2017

	<u>År til dato 2017</u> DKK 1.000	<u>År til dato 2016</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	340.136	357.963
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-157.507	301.173
Andre driftsindtægter	1.990	622
Indtægter i alt	184.619	659.758
Personaleomkostninger	-54.876	-50.806
Andre eksterne omkostninger	-108.870	-88.595
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-63.653	-87.249
Resultat af primær drift	-42.780	433.108
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	-4.389
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	61.354	22.733
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	23.130	-5.487
Finansielle indtægter	1.796	11.393
Finansielle omkostninger	-165.021	-159.915
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-121.521	297.443
Markedsværdiregulering af gæld	293.838	-870.310
Årets resultat	172.317	-572.867

Balance 30. september 2017

Aktiver

	30. sept. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Investeringsejendomme	11.478.543	11.621.447
Grunde og bygninger	478.642	480.082
Havneindretninger	867.555	923.952
Driftsmateriel	10.463	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse	193.569	101.232
Materielle anlægsaktiver	13.028.772	13.137.844
Kapitalandele i datterselskaber	0	121.926
Kapitalandele i joint ventures	123.121	209.682
Kapitalandele i associerede selskaber	257.314	234.185
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.550	3.548
Andre værdipapirer	174.778	174.778
Finansielle anlægsaktiver	558.763	744.119
Anlægsaktiver	13.587.535	13.881.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.767	81.295
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	432.467	439.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	137.659	31.195
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	32.146	58.132
Andre tilgodehavender	432.999	126.332
Periodeafgrænsningsposter	36.068	6.737
Tilgodehavender	1.145.106	743.165
Værdipapirer	1.197.459	1.125.775
Likvide beholdninger	18.549	0
Likvide beholdninger	18.549	0
Omsætningsaktiver	2.361.114	1.868.940
Aktiver	15.948.649	15.750.903

Balance 30. september 2017

Passiver

	30. sept. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.039	8.521
Overført resultat	-4.030.515	-4.215.101
Egenkapital	-3.562.912	-3.756.016
Andre hensatte forpligtelser	34.566	34.566
Hensatte forpligtelser	34.566	34.566
Kreditinstitutter	16.422.478	13.514.915
Leasingforpligtelser	55.518	58.036
Deposita	41.929	41.904
Gæld til Københavns Kommune	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16.519.925	13.614.855
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.062.372	4.830.666
Gæld til Københavns Kommune	1.165.876	525.481
Bankgæld	0	171.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.870	68.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	545
Anden gæld	614.194	219.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder	51.758	42.029
Kortfristede gældsforpligtelser	2.957.070	5.857.498
Gældsforpligtelser	19.476.995	19.472.353
Passiver	15.948.649	15.750.903

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2017

	30. sept. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Periodens resultat	172.317	354.061
Reguleringer	828.393	-264.320
Ændring i driftskapital	-139.537	380.754
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	861.173	470.495
Renteindbetalinger og lignende	1.024.788	255.283
Renteudbetalinger og lignende	-1.103.382	-547.487
Pengestrømme fra ordinær drift	782.579	178.291
Pengestrømme fra driftsaktivitet	782.579	178.291
Køb af materielle anlægsaktiver	-971.317	-475.388
Ændring i finansielle anlægsaktiver	228.124	345.311
Salg af investeringsejendomme	35.348	449.571
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.549	11.941
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	7.007	13.850
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	62.500	53.289
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-636.789	398.574
Optagelse af lån, nettoprovenue	3.877.859	2.422.400
Tilbagebetaling af gæld	-3.762.235	-3.127.632
Køb og salg af værdipapirer	-71.684	68.225
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	43.940	-637.007
Ændring i likvider	189.730	-60.142
Likvider primo	-171.181	-111.039
Likvider ultimo	18.549	-171.181
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	18.549	0
Bankgæld	0	-171.181
Likvider ultimo	18.549	-171.181

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2017

	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 2016	450.564	0	-4.520.707	-4.070.143
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	193.926	-193.926	0
Ændret indregning af andre værdipapirer til kostpris	0	0	-13.357	-13.357
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-27.976	0	-27.976
Periodens afgang	0	-126.504	126.504	0
Udbytte til moderselskabet	0	-53.290	53.290	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	1.399	0	1.399
Periodens resultat	0	20.966	333.095	354.061
Egenkapital 31. december 2016	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	88	0	88
Regulering til tidligere år	0	20.699	0	20.699
Periodens afgang	0	-34.253	34.253	0
Udbytte til moderselskabet	0	-62.500	62.500	0
Periodens resultat	0	84.484	87.833	172.317
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	0	0	0
Egenkapital 30. september 2017	450.564	17.039	-4.030.515	-3.562.912



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