

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2018

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



BY&HAVN

1. november 2018

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2018

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabsberetning.....	9
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Pengestrømsopgørelse	15
Egenkapitalopgørelse	16

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 3. kvartal 2018

Side 3 af 16

	År til dato 2018 DKK mio.	År til dato 2017 DKK mio.	2017 DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	362.129	340.136	451.840
Værdireguleringer af investeringsejendomme	237.873	-157.507	-570.154
Resultat af primær drift	392.768	-42.780	-370.478
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	32.487	84.484	201.870
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-187.639	-163.225	-225.100
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-79.154	130.613	68.343
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	237.616	-121.571	-393.708
Årets resultat	346.101	172.317	-100.265
Balance			
Aktiver	15.411.852	15.948.649	16.376.168
Anlægsaktiver	13.407.102	13.587.535	13.633.748
Omsætningsaktiver	2.004.750	2.361.114	2.742.420
Investeringer i materielle anlægsaktiver	208.596	971.417	1.173.719
Af- og nedskrivninger	70.763	63.653	83.475
Egenkapital	-3.493.711	-3.562.912	-3.837.140
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	142.301	782.579	-65.728
- investeringsaktivitet	828.773	-636.789	532.828
heraf investering i materielle anlægsaktiver	208.596	971.317	1.173.618
- finansieringsaktivitet	-1.198.703	43.940	134.681
Periodens forskydning i likvider	-227.629	189.730	601.781
Antal medarbejdere	112	111	111
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	65,5 pct.	N/A	N/A
Afkastningsgrad	2,5 pct.	-0,3 pct.	-2,3 pct.
Soliditetsgrad	-22,7 pct.	-22,3 pct.	-23,4 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.189	16.469	15.993
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.			

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

1. 3. kvartal 2018 i hovedtræk

Udviklingen i By & Havn i 3. kvartal af 2018 er fortsat med de gode takter, der blev konstateret i 2017. Resultatet ekskl. markedsværdiregulering af gæld blev på 237 mio. kr., hvilket er en fremgang på 359 mio. kr. i forhold til i 3. kvartal af 2017. Baggrunden for fremgangen er hovedsageligt en stigning i værdiregulering af investeringsejendommene.

Der er også opnået en resultatfremgang i de løbende driftsaktiviteter. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er således forbedret med mere end 40 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift kan dække de finansielle udgifter i perioden, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er bl.a. en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter i Ørestad og Nordhavn. Samtidig er der fremgang i lejeindtægter fra erhvervshavneaktiviteterne, hvortil kommer et fald i ejendomsskatterne, bl.a. som følge af tilbagebetaling fra tidligere år.

By & Havns **arealudvikling** har også i 3. kvartal af 2018 været præget af et meget højt aktivitetsniveau. Konjunkturerne på ejendomsmarkedet har indebåret, at selskabet fortsat gennemfører mange salg af byggeretter. I alt er der hidtil i 2018 gennemført salg for 905 mio. kr., og for hele 2018 ventes salget at udgøre mere end 1.000 mio. kr.

En stor del af salgene er gennemført i Ørestad, og der er i 1. halvår af 2018 sat yderligere to områder til salg. Det ene er 30-35.000 etagemeter til bolig og service-erhverv på den sydvestlige spids af Ørestad med udsigt til Naturpark Amager på to sider. Der er blevet prækvalificeret fire teams, der kan byde på køb af byggeretterne. Den endelige vinder og dermed køber udpeges i 2. halvår af 2018.

Det andet område, der sættes til salg, er Hannemanns Kvarter. Her er der tale om 17.500 etagemeter – svarende til næsten 100 familieboliger og ca. 300 ungdoms- eller kollegieboliger.

Samtidig med nye salg går byggeriet i gang på andre byggefeltet. I september 2018 blev der således taget første spadestik til Ressourcerækkerne i Ørestad. Ressourcerækkerne er et bæredygtigt boligbyggeri i Ørestad Syd, der bygges med genanvendte materialer, og som på flere områder er et eksempel på fremtidens byggeri.

De mange salg indebærer også, at infrastrukturarbejderne i Ørestad er præget af høj aktivitet. Løbende afsluttes små eller store dele af infrastrukturen til gavn for beboere og erhvervsdrivende.

I Indre Nordhavn er udviklingen de seneste år også gået stærkt, så der nu er ved at være behov for at tage fat på de næste områder. By & Havn har gennemført en arkitektkonkurrence for en masterplan for Levankaj-området, hvor der i dag er containerterminal. Vinderen af konkurrencen blev fundet i januar 2018, og By & Havn er nu ved at kvalificere vinderforslaget sammen med vinderen af konkurrencen samt Københavns Kommune, så det kan danne grundlag for et lokalplan-forslag. Området kan huse omkring 500.000 etagemeter bolig- og erhvervsbyggeri.

Levantkaj er tænkt som et fremtidigt bæredygtigt bykvarter. Allerede i dag arbejder By & Havn dog med bæredygtighed på flere områder. Et eksempel er selskabets deltagelse i det såkaldte EnergyLab Nordhavn, hvor man ved at integrere el- og varmesystemer, energieffektive bygninger og elektrisk transport får et intelligent energisystem. De mange projekter under EnergyLab Nordhavn implementeres bl.a. i en række af områdets byggerier. Samtidig opsamles viden, som kan tages med i selskabets kommende byudviklingsprojekter.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggermodning i områderne. Der har i de første tre kvartaler af 2018 været byggermodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Teglholmen til Nordhavn. Selskabets samlede investeringer i byggermodning i udviklingsområderne har i perioden udgjort 84 mio. kr. ud af et samlet budget på mere end 1 mia. kr.

Foruden udviklingen af selskabets nuværende udviklingsområder indebærer en nyligt indgået budgetaftale i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation, at selskabet det kommende år forventes at få overdraget arealer på Amager Fælled (Campingarealet) og ved Bådehavnsgade i Sydhavnen, der tilsammen skal erstatte de arealer (Ørestad Fælled Kvarter), som Københavns Kommune besluttede ikke at udarbejde lokalplan for. Ørestad Fælled Kvarter er som i årsregnskabet for 2017 optaget til en værdi på 0. Arealerne, der ventes tilført By & Havn fra Københavns Kommune er endnu ikke optaget i balancen.

By & Havns **havnedrifts**aktiviteter er også under stærk udvikling i disse år. Den endelige udvikling af Levantkaj afventer, at CMP fraflytter containerterminalen senest med udgangen af 2021. CMP planlægger at flytte containerterminalen til Ydre Nordhavn, hvor der også ses på mulighederne for at udvide den eksisterende krydstogtkaj. Der er derfor igangsat en høringsfase i forbindelse med miljøkonsekvensvurderingerne for projekterne. At der er behov for yderligere krydstogtkapacitet i København vidner krydstogtsæsonen 2018 om. I 2018 forventes der i alt 875.000 krydstogtgæster til København, hvilket er en stigning på 25.000 i forhold til i 2017.

Der har i 2018 også været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke er ren erhvervshavn. By & Havn er ved at udvikle en strategi for anvendelsen af vandarealerne, så der både tages hensyn til den kommercielle og den rekreative anvendelse af havnen. Som en forløber herfor har der i sommersæsonen 2018 som et forsøg været åbnet stand up-paddle i dele af havnen, hvilket hidtil ikke har været tilladt. Forsøgsperioden er efter en evaluering af sommersæsonen forlænget frem til næste sommersæson og i et udvidet område.

Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles **parkerings**anlæg til dækning af det lokale parkeringsbehov. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. I begyndelsen af året åbnede By & Havn et nyt parkeringshus på Ejler Billes Vej i Ørestad med 615 pladser, og samtidig er planlægningen af de næste parkeringshuse i Ørestad påbegyndt, så parkeringskapaciteten kan øges yderligere inden for de næste par år. I Nordhavn forberedes etablering af de næste parkeringshuse på Kronløbsøen og Orient Plads.

By & Havns forretningsområde med **udlejning** af såvel bygninger som arealer har i 3. kvartal af 2018 også udviklet sig tilfredsstillende. En del bygningslejemål er i de seneste år blevet opgraderet fra rene lagerlejemål til moderne kontorlejemål. I øjeblikket er det især i pakhusene på Sundmolen, at denne udvikling er i gang. Det samlede budget for igangværende investeringer i lejemål er på mere end 100 mio.

kr. Investeringerne er så småt ved at afspejle sig i en reduktion af tomgangsprocenten for By & Havns kontorlejemål.

Side 6 af 16

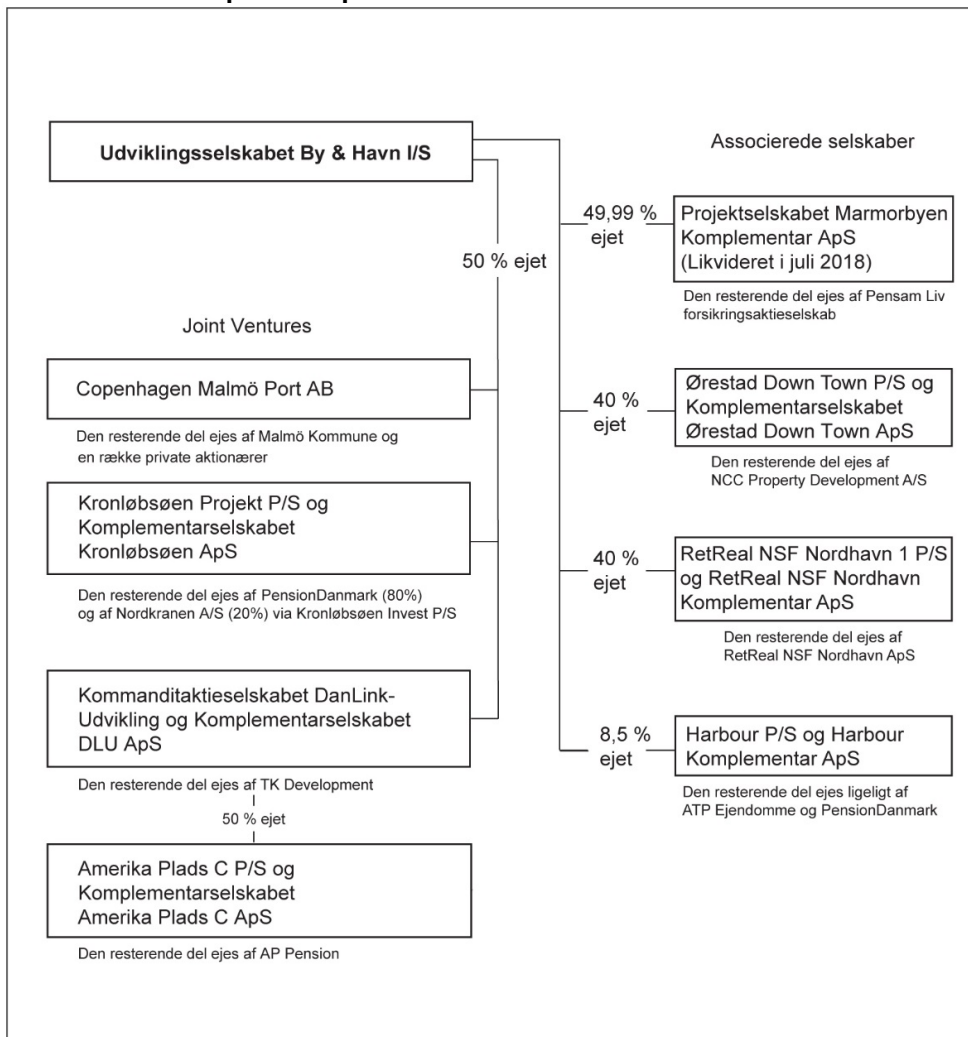
2. Selskabsmæssige forhold

Side 7 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 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015. 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:

- 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.
- Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har været komplementar for Projektselskabet Marmorbyen P/S, der har udviklet boligejendomme på Marmormolen, men som blev frasolgt pr. 29. december 2017. Komplementarselskabet har dermed udfyldt sin rolle og er likvideret i juli 2018.
- 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 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.



3. Regnskabsberetning

Side 9 af 16

Resultatopgørelse

By & Havn opnåede i 3. kvartal af 2018 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 238 mio. kr. mod -122 mio. kr. i samme periode i 2017. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der i perioden er opgjort til 237 mio. kr. (-157 mio. kr. i 3. kvartal af 2017). Værdireguleringerne udgøres af 22 mio. kr. realiserede avancer fra gennemførte salg, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af By & Havns resterende investeringsejendomme, svarende til en regulering på knap 4 pct.

I 3. kvartal af 2018 er resultatet af den primære drift opgjort til 393 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, udgør resultatet af den primære drift 155 mio. kr. mod 115 mio. kr. i samme periode i 2017. Fremgangen kan henføres til såvel omsætnings- som omkostningssiden. Nettoomsætningen er steget knap 22 mio. kr., hvilket skyldes stigende lejeindtægter, øgede indtægter fra parkering samt stigende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn. Nedgangen på omkostningssiden vedrører primært en nedgang i ejendomsskatterne, der dog til dels er blevet modvirket af øgede personaleomkostninger i forbindelse med en fratrædelsesaftale.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 32 mio. kr. mod godt 85 mio. kr. i 3. kvartal af 2017. Resultatet kan primært henføres til CMP, der har haft en gunstig resultatudvikling i perioden, samt Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. By & Havns associerede selskaber har samlet givet et resultat tæt på -1 mio. kr., hvilket er som forventet.

I 3. kvartal af 2018 udgjorde de finansielle nettoudgifter 188 mio. kr. Der er tale om en stigning på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2017 som følge af et svagt stigende renteniveau. Niveauet for de finansielle poster er dog stadig lavere end forventet.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et svagt stigende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af den totale gæld på i alt 108 mio. kr., der har belastet det samlede resultat. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 346 mio. kr. mod 172 mio. kr. i 3. kvartal af 2017.

Balance

Pr. 30. september 2018 udgjorde den samlede balance 15.412 mio. kr. mod 16.376 mio. kr. ved årsskiftet.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2018 er de materielle anlægsaktiver opgjort til 11.877 mio. kr., hvilket er en nedgang på 513 mio. kr. siden årsregnskabet for 2017. Ændringen kan i al væsentlighed henføres til en nedgang i værdien af investeringsejendomme som følge af frasalg samt en nedgang i værdien af havneindretninger som følge af afskrivninger.

De samlede finansielle anlægsaktiver er øget med 286 mio. kr. til 1.530 mio. kr. Baggrunden er primært en stigning i derivater som følge af en indgået swap-aftale i forbindelse med optagelse af nye lån til brug for refinansiering. Der er endvidere foretaget kapitalindsud på 20 mio. kr. i det 40 pct. ejede projektselskab RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, der udvikler detailhandel i Århusgadekvarteret, hvortil endelig kommer resultatandele fra By & Havns associerede selskaber og joint ventures i perioden.

Tilgodehavender ligger på samme niveau som ved udgangen af 2017.

Side 10 af 16

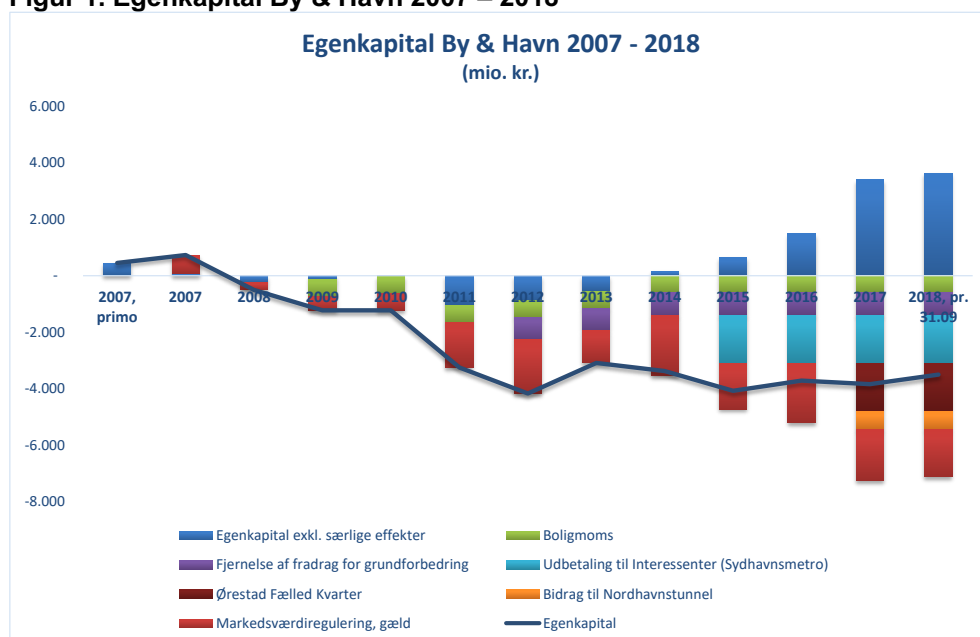
Beholdningen af værdipapirer (tyske statsobligationer) er mindsket fra 1.200 mio. kr. ved årsskiftet til 791 mio. kr. Obligationerne anvendes som sikkerhedsstillelse i forbindelse med derivataftaler. I perioden er de likvide beholdninger reduceret med 228 mio. kr. til 203 mio. kr. Reduktionen i obligationsbeholdning og likvider er primært anvendt til indfrielse af gæld til Københavns Kommune.

Pr. 30. september 2018 udgør egenkapitalen -3.494 mio. kr. Der er tale om en forbedring på 343 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan henføres til periodens resultat (346 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer på -3 mio. kr. vedrørende kapitalandelene i CMP.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.677 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 3. kvartal af 2018 udgøre -1.817 mio. kr. Det svarer godt og vel til den udbetaling til interessenterne til brug for finansiering af metro til Sydhavnen, der blev gennemført i 2015.

I figur 1 nedenfor er vist de forskellige særlige effekter, der har påvirket selskabets egenkapital siden selskabets stiftelse. Ser man bort fra en række specifikke udefrakommende effekter, ville egenkapitalen i dag udgøre mere end 3,6 mia. kr.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2018



Forventninger til 2018

For hele 2018 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i størrelsesordenen 300 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, men også ekskl. evt. effekter af selskabets forpligtelse til at finansiere Nordhavnstunnelen.

Side 11 af 16

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow i størrelsesordenen 200 mio. kr. Beløbet kan dække likviditetstrækket fra de finansielle poster, hvilket er et væsentligt pejlemærke for selskabets økonomi.

Selskabet har adgang til at optage lån i Nationalbanken 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 2018

	<u>År til dato 2018</u> DKK 1.000	<u>År til dato 2017</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	362.129	340.136
Værdireguleringer af investeringsejendomme	237.873	-157.507
Andre driftsindtægter	50	1.990
Indtægter i alt	600.052	184.619
Personaleomkostninger	-61.541	-54.876
Andre eksterne omkostninger	-74.980	-108.870
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.763	-63.653
Resultat af primær drift	392.768	-42.780
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	33.601	61.354
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-1.114	23.130
Finansielle indtægter	5.602	1.796
Finansielle omkostninger	-193.241	-165.021
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	237.616	-121.521
Markedsværdiregulering af gæld	108.485	293.838
Årets resultat	346.101	172.317

Balance 30. september 2018

Aktiver

	30. sept. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.456.888	10.933.814
Grunde og bygninger	486.096	483.710
Havneindretninger	791.343	858.353
Driftsmateriel	8.731	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse	134.134	104.455
Materielle anlægsaktiver	11.877.192	12.390.090
Kapitalandele i joint ventures	148.193	109.763
Kapitalandele i associerede selskaber	51.359	32.500
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.595	3.593
Andre værdipapirer	174.778	174.778
Derivater	1.151.985	923.024
Finansielle anlægsaktiver	1.529.910	1.243.658
Anlægsaktiver	13.407.102	13.633.748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.112	74.318
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	542.757	702.517
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	145.019	141.438
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	4.343	53.449
Derivater	1.054	3.479
Andre tilgodehavender	252.704	130.177
Periodeafgrænsningsposter	3.910	6.663
Tilgodehavender	1.010.899	1.112.041
Værdipapirer	790.880	1.199.779
Likvide beholdninger	202.971	430.600
Likvide beholdninger	202.971	430.600
Omsætningsaktiver	2.004.750	2.742.420
Aktiver	15.411.852	16.376.168

Balance 30. september 2018

Passiver

	30. sept. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.799	0
Overført resultat	-3.951.074	-4.287.704
Egenkapital	-3.493.711	-3.837.140
Andre hensatte forpligtelser	56.671	52.471
Hensatte forpligtelser	56.671	52.471
Kreditinstitutter	16.135.596	14.102.110
Leasingforpligtelser	52.031	54.669
Deposita	46.095	43.698
Gæld til Københavns Kommune	19.651	17.448
Derivater	1.912.279	2.141.189
Langfristede gældsforpligtelser	18.165.652	16.359.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.374	2.228.212
Gæld til Københavns Kommune	61.227	1.175.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.624	83.910
Anden gæld	525.855	267.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.160	46.132
Kortfristede gældsforpligtelser	683.240	3.801.723
Gældsforpligtelser	18.848.892	20.160.837
Passiver	15.411.852	16.376.168

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2018

	30. sept. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Periodens resultat	346.101	-100.265
Reguleringer	-136.924	326.165
Ændring i driftskapital	-40.378	-6.785
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	168.799	219.115
Renteindbetalinger og lignende	500.233	756.370
Renteudbetalinger og lignende	-526.731	-1.041.213
Pengestrømme fra ordinær drift	142.301	-65.728
Pengestrømme fra driftsaktivitet	142.301	-65.728
Køb af materielle anlægsaktiver	-208.596	-1.173.618
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-27.475	581.997
Salg af investeringsejendomme	904.549	1.323.267
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	535	1.725
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	159.760	-263.043
Modtaget udbytte fra joint ventures	0	62.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	828.773	532.828
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.750.228	5.095.307
Tilbagebetaling af gæld	-3.357.830	-4.886.622
Køb og salg af værdipapirer	408.899	-74.004
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.198.703	134.681
Ændring i likvider	-227.629	601.781
Likvider primo	430.600	-171.181
Likvider ultimo	202.971	430.600
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	202.971	430.600
Likvider ultimo	202.971	430.600

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2018

	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 2017	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-1.237	0	-1.237
Regulering til tidligere år		20.378		20.378
Periodens afgang	0	-190.048	190.048	0
Udbytte til moderselskabet	0	-62.500	62.500	0
Periodens resultat	0	201.870	-302.135	-100.265
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode		23.016	-23.016	0
Egenkapital 31. december 2017	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.671	0	-2.671
Periodens resultat	0	32.487	313.613	346.100
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	-23.017	23.017	0
Egenkapital 30. september 2018	450.564	6.799	-3.951.074	-3.493.711



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