



Udviklingselskabet By & Havn I/S
Kvartalsrapport
1. kvartal 2010

BY&HAVN



NOTAT

BY&HAVN



Kvartalsrapport for 1. kvartal 2010

3. maj 2010

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 12

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12

1. Kvartalet i hovedtræk

Udviklingselskabet By & Havn har i 1. kvartal 2010 opnået et resultat før markedsværdiregulering af selskabets gæld på -106 mio. kr. Resultatet er tæt på det forventede og er set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder tilfredsstillende. For hele 2010 forventes stadig et resultat tæt på 0.

Der er i 1. kvartal 2010 ikke gennemført en ny værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Udviklingen af selskabets arealer og ejendomme forløber dog i store træk planmæssigt, og det forventes stadig, at værdireguleringer i løbet af 2010 vil bidrage positivt til resultatet.

Selskabet har i 2010 været begunstiget af lave finansieringsomkostninger vedrørende selskabets gæld. De samlede finansieringsomkostninger udgjorde i 1. kvartal 4,4 pct. p.a., hvilket er lavere end forventet og lavere end 1. kvartal 2009. Det fortsat lave rente- og inflationsniveau har dog samtidig indebåret en dagsværdiregulering af selskabets gæld på i alt 319 mio. kr. Værdireguleringerne har ingen konsekvens for selskabets gældsudvikling på længere sigt, hvis lånene fastholdes til udløb.

Inklusiv markedsværdiregulering af gælden udgør det samlede resultat -425 mio. kr., hvorefter egenkapitalen pr. 31. marts 2010 er på -1,6 mia. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på godt 13 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007 umiddelbart forud for nedgangen i de økonomiske konjunkturer. Det er dog stadig selskabets forventning, at egenkapitalen vil blive positiv inden for en 5-10 års periode.

Der er, som forventet, ikke gennemført salg i 1. kvartal 2010, og der er ikke forudsat salg de næste par år. Selskabets konkrete salg og dermed økonomiske udvikling skal dog ses i et længere perspektiv.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets udviklingsarealer forløber tilfredsstillende. Byggemodningsarbejderne på Marmormolen, hvor der bl.a. skal etableres kontorfaciliteter til FN (FN-Byen Campus 1), boliger og hotel, er således igangsat i 1. kvartal 2010. Byggestart for FN-Byen ventes at blive omkring 1. oktober 2010.

Arbejderne på Marmormolen er den første del af den videre udvikling af hele Nordhavnen. By & Havn er i tæt samarbejde med Københavns Kommune om udarbejdelse af en strukturplan for hele Nordhavnen samt en bebyggelsesplan for første fase af udviklingen. Det ventes stadig, at en endelig lokalplan kan være tilvejebragt medio 2011.

By & Havn har i 1. kvartal 2010 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre arealerne salgsmodne. Aktiviteterne består bl.a. i at udbygge og forbedre infrastrukturen.

Havnedriften i København, som varetages af det delvist ejede datterselskab CMP, udvikler sig stadig tilfredsstillende på trods af de økonomiske konjunkturer. Der ventes i 2010 endnu et rekordstort antal krydstogtrejsende. Planlægning og etablering af en helt ny kaj og operationsområde til krydstogt fortsætter som planlagt. Der ventes byggestart omkring årsskiftet 2010/2011.

Udlejning udgør et væsentligt forretningsområde for By & Havn med over 700 bygnings-, areal- og vandareallejemål og med en årlig omsætning på over 200 mio. kr. Udviklingen i 1. kvartal 2010 har stort set været som forventet. By & Havn har på trods af de seneste to års konjunkturudvikling haft en relativ stabil udvikling i lejeindtægterne.

Selskabet har i 1. kvartal 2010 fortsat udbygningen af parkeringsfaciliteter i især Ørestad med en stigende omsætning til følge. Indtjeningsbidraget fra parkeringsaktiviteterne er endnu begrænset, men ventes at stige i takt med, at aktivitetsniveauet i de udviklede områder stiger.

2. Selskabsmæssige forhold

Ud over moderselskabet By & Havn består koncernen af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmö Port AB varetager den operationelle del af havnedriften. Selskabet er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af Malmö Hamn AB og By & Havn.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Amerika Plads.
- Udviklingselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen. Selskabet er påbegyndt likvideret medio oktober 2009.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S, et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at bygge og modtage Marmormolen.
- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. By & Havn ejer 99 pct. af selskabet, mens den resterende del ejes af Nordkranen A/S. Selskabet har til formål at opføre og udleje ejendomme på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads og forventes likvideret, når 5 års eftersynet af Kobbertårnet er gennemført.

Bortset fra CMP og Marmormoleselskabet er de øvrige selskaber ved at have opfyldt deres formål og planlægges likvideret inden for en kort årrække.

3. Regnskabsberetning

Side 5 af 12

Tabel 1. Hoved- og nøgletal (moderselskab)

Resultat

(1.000 kr.)	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009
Nettoomsætning	64.907	63.956
Værdireguleringer af investeringsejendomme	512	31.266
Resultat af primær drift	8.788	35.343
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder	568	934
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-115.367	-134.452
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-434.525	-264.227
Periodens resultat før markedsværdiregulering af gæld	-106.011	-98.175
Periodens resultat	-425.169	-227.950

Balance

(1.000 kr.)	31.03.2010	31.12.2009
Aktiver i alt	13.490.411	13.569.381
Anlægsaktiver	12.959.525	12.914.549
Omsætningsaktiver	530.886	654.832
Investeringer i materielle anlægsaktiver	28.046	175.776
Af- og nedskrivninger	6.313	27.154
Egenkapital	-1.636.409	-1.221.874

Pengestrømme

(1.000 kr.)	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	18.435	-7.880
- investeringsaktivitet	55.549	65.020
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-43.949	-52.359
- finansieringsaktivitet	-90.068	-90.510
Periodens forskydning i likvider	-16.084	-33.370

	1. kvartal 2010	2009
Antal medarbejdere	115	113

Nøgletal i pct.

	1. kvartal 2010	1. kvartal 2009
Overskudsgrad	13,4 pct.	37,1 pct.
Afkastningsgrad	0,3 pct.	1,0 pct.
Soliditetsgrad	-12,1 pct.	-5,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A
	31.03.2010	31.12.2009
Nettorentebærende gæld ultimo (1.000 kr.)	14.882.339	14.575.917

Den primære drift

Resultatet af den primære drift i 1. kvartal 2010 blev et overskud på knap 9 mio. kr. mod et resultat i 1. kvartal 2009 på 35 mio. kr. Resultattilbagegangen vedrører alene værdireguleringer af investeringsejendomme. I 2010 er der endnu ikke blevet foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme, mens der i 1. kvartal 2009 blev foretaget en positiv værdiregulering på 31 mio. kr.

På stort set alle øvrige områder er der opnået en fremgang i forhold til 1. kvartal 2009. Lejeindtægterne fra lejemål og fra parkering er steget næsten 4 pct., mens de samlede omkostninger er reduceret med næsten 5 pct. De reducerede omkostninger er bl.a. et resultat af rationaliseringer, der blev besluttet i efteråret 2009.

Finansielle poster

De finansielle omkostninger netto udgjorde 115 mio. kr. i 1. kvartal 2010, hvilket er 21 mio. kr. lavere end i 1. kvartal 2009. Baggrunden er et fald i renteniveauet for selskabets gældsportefølje.

Resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber udgør for 1. kvartal 2010 0,6 mio. kr., hvilket stort set svarer til niveauet i samme periode i 2009. Resultatandelen ventes at stige mærkbart i løbet af året, idet det 50 pct. ejede CMP har størst indtjening i løbet af sommerhalvåret.

Det samlede resultat

Det samlede resultat i 1. kvartal 2010 blev et underskud på 425 mio. kr. Resultatet er stærkt påvirket af en markedsværdiregulering af selskabets gæld på i alt 319 mio. kr. Da lånene forventes fastholdt til udløb, vil værdireguleringerne blive tilbageført i takt med lånenes amortisering.

Ses der bort fra markedsværdiregulering af gælden, blev resultatet et underskud på 106 mio. kr., hvilket er lavere end i 2009.

For hele 2010 ventes stadig et resultat tæt på 0.

Balancen

Aktiver

Pr. 31. marts 2010 udgjorde den samlede balance 13,5 mia. kr., hvilket stort set svarer til niveauet pr. 31. december 2009. Størstedelen af aktiverne udgøres af materielle anlægsaktiver med 10,0 mia. kr. De materielle anlægsaktiver er i perioden steget som følge af investeringer på i alt 44 mio. kr., primært vedrørende parkeringshus i Ørestad samt infrastruktur og planlægningsopgaver i såvel Ørestad som Nordhavnen.

De finansielle anlægsaktiver udgjorde pr. 31. marts 2010 3,0 mia. kr., hvilket stort set er uændret i forhold til niveauet pr. 31. december 2009. Den største andel af de finansielle anlægsaktiver udgøres af et tilgodehavende hos København Kommune, der løbende forrentes.

Omsætningsaktiverne udgjorde 0,5 mia. kr. mod 0,6 mia. kr. ved årsskiftet. Nedgangen kan primært henføres til en nedgang i tilgodehavende renter.

Passiver

Den langfristede gæld udgør pr. 31. marts 2010 11,3 mia. kr., hvilket er en stigning på 0,2 mia. kr. siden 31. december 2009. Stigningen skyldes primært markedsværdiregulering af gælden. Hovedparten af den langfristede gæld vedrører gæld til kreditinstitutter, som var en del af åbningsbalancen i 2007. Hertil kommer en gældsforpligtelse til Københavns Kommune, der knytter sig til etableringen af Nordhavnsvej.

En del af de langfristede gældsforpligtelser forfalder inden for 1 år, således at den samlede langfristede gæld til kreditinstitutter udgør 14,2 mia. kr.

De øvrige kortfristede gældsforpligtelser er i løbet af 1. kvartal 2010 steget med ca. 0,1 mia. kr. Stigningen vedrører ændring i skyldige renter.

Der er pr. 31. marts 2010 hensat 45 mio. kr. til miljøforpligtelser på nogle af selskabets arealer.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2010

Moderselskab

	År til dato 2010 DKK 1.000	År til dato 2009 DKK 1.000
Nettoomsætning	64.907	63.956
Værdireguleringer af investeringsejendomme	512	31.266
Andre driftsindtægter	228	85
Indtægter i alt	65.647	95.307
Personaleomkostninger	-15.534	-16.474
Andre eksterne omkostninger	-35.012	-36.928
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.313	-6.562
Resultat af primær drift	8.788	35.343
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	568	896
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	38
Finansielle indtægter	166.167	234.126
Finansielle omkostninger	-281.534	-368.578
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-106.011	-98.175
Markedsværdiregulering af gæld	-319.158	-129.775
Årets resultat	-425.169	-227.950

Balance 31. marts 2010**Moderselskab****Aktiver**

	31.03.10	31.12.09
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.217.261	9.189.565
Grunde og bygninger	316.849	318.652
Havneindretninger	383.590	387.336
Driftsmateriel	17.929	18.345
Materielle anlægsaktiver under opførelse	59.728	43.824
Materielle anlægsaktiver	9.995.357	9.957.722
Kapitalandele i joint ventures og datterselskaber	387.272	377.138
Kapitalandele i associerede selskaber	3.665	6.915
Ansvarlig lånekapital joint ventures	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	21.777	21.392
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	2.502.198	2.502.066
Andre tilgodehavender	4.256	4.316
Finansielle anlægsaktiver	2.964.168	2.956.827
Anlægsaktiver	12.959.525	12.914.549
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.273	82.190
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	97.914	97.914
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0
Andre tilgodehavender	277.192	358.046
Periodeafgrænsningsposter	1.401	2.492
Tilgodehavender	432.780	540.642
Likvide beholdninger	98.106	114.190
Omsætningsaktiver	530.886	654.832
Aktiver	13.490.411	13.569.381

Balance 31. marts 2010**Moderselskab****Passiver**

	<u>31.03.10</u>	<u>31.12.09</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-2.086.973	-1.672.438
Egenkapital	-1.636.409	-1.221.874
Andre hensatte forpligtelser	44.896	44.896
Hensatte forpligtelser	44.896	44.896
Kreditinstitutter	11.285.645	11.031.621
Leasingforpligtelser	77.100	77.704
Deposita	27.560	27.547
Gæld til Københavns Kommune	431.820	423.462
Langfristede gældsforpligtelser	11.822.125	11.560.334
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.899.205	2.932.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.260	21.859
Skyldig til joint ventures	115	1.185
Anden gæld	309.558	186.107
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.661	44.377
Kortfristede gældsforpligtelser	3.259.799	3.186.025
Gældsforpligtelser	15.081.924	14.746.359
Passiver	13.490.411	13.569.381

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2010

Moderselskab

	År til dato 2010	År til dato 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-425.169	-227.950
Reguleringer	439.747	238.600
Ændring i driftskapital	-7.489	-9.912
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	7.089	738
Renteindbetalinger og lignende	161.642	152.735
Renteudbetalinger og lignende	-150.296	-161.353
Pengestrømme fra ordinær drift	18.435	-7.880
Tilbagebetalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	18.435	-7.880
Køb af materielle anlægsaktiver	-43.949	-52.359
Ændring i finansielle anlægsaktiver	98.986	28.514
Salg af investeringsejendomme	512	5.618
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	0	83.247
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	55.549	65.020
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	0
Tilbagebetaling af gæld	-90.068	-90.510
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-90.068	-90.510
Ændring i likvider	-16.084	-33.370
Likvider 1. januar	114.190	214.382
Likvider 31. marts	98.106	181.012
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	98.106	181.012
Likvider 31. marts	98.106	181.012

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2010

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	450.564	-952.068	-501.504
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		9.975	9.975
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		41.307	41.307
Årets resultat		-771.652	-771.652
Egenkapital 31. december 2009	450.564	-1.672.438	-1.221.874
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		10.634	10.634
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		568	568
Periodens resultat		-425.737	-425.737
Egenkapital 31. marts 2010	450.564	-2.086.973	-1.636.409