



Udviklingsselskabet By & Havn I/S Kvartalsrapport 1. kvartal 2011

BY&HAVN

NOTAT

BY&HAVN



29. april 2011

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2011

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 12

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12

1. 1. kvartal 2011 i hovedtræk

By & Havn fik i 1. kvartal af 2011 et resultat af den primære drift på 11 mio. kr. (9 mio. kr. i 1. kvartal af 2010). Nettoomsætningen er steget med 2 pct., mens omkostningsniveauet er uændret i forhold til i 2010. Resultatet før markedsværdiregulering af gæld og skat udgør -117 mio. kr. (-106 mio. kr. i 1. kvartal af 2010). Resultatet er som forventet set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder.

I 1. kvartal af 2011 har selskabet primært haft fokus på at fortsætte de mange projekter, både hvad angår planlægning og egentlige planlagte investeringer, som blev igangsat i 2010. Der er i perioden investeret over 200 mio. kr.

Arbejdet med at få godkendt det endelige plangrundlag for udvikling af Århusgadekvarteret i den indre del af Nordhavnen er fortsat i perioden. En endelig lokalplan ventes i slutningen af 2011, hvorefter konkrete projekter kan igangsættes.

I Ørestad fortsætter arbejdet med at udbygge infrastrukturen, herunder veje og parkområder mv. Selskabet igangsatte etableringen af et parkeringshus i Ørestad City i 2010, som forventes færdigt i 2011. I 1. kvartal af 2011 er der truffet beslutning om investering i yderligere et parkeringshus placeret i Ørestad Syd. Investeringen løber op i ca. 100 mio. kr.

I samarbejde med Københavns Kommune og Realdania undersøges mulighederne for at etablere en Arena i Ørestad. I tilknytning hertil har der i perioden været arbejdet intensivt med udvikling af en masterplan for området mellem Ørestad Syd og Ørestad City.

Aktiviteterne på Marmormolen med byggemodning af hele området og etablering af ny kontorbygning til FN (FN-Byen Campus 1) er fortsat som planlagt i perioden. Der ventes indflytning i Campus 1 primo 2013. Arbejdet med byggemodningen udføres i regi af det 50 pct. ejede joint venture Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, mens Campus 1 opføres af datterselskabet FN-byen P/S. Opførelsen af en ny lagerbygning til Unicef i Nordhavnen (FN-Byen Campus 2) følger også tidsplanen med forventet ibrugtagning primo 2012.

Undersøgelserne og planlægningen af en ny krydstogtkaj er fortsat i perioden. Myndighedsgodkendelserne for igangsætning af arbejdet ventes opnået i løbet af 1. halvår af 2011, og den nye krydstogtkaj ventes klar til krydstogtsæsonen i 2013.

Der har ikke været gennemført egentlige salg i perioden, hvilket er som forventet. Selskabet har dog på af trods den generelle udvikling på ejendomsmarkedet oplevet en stigende interesse for selskabets salgsklare arealer. Der har i tilknytning til kvartalsregnskabet for 1. kvartal af 2011 ikke været gennemført en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme i forhold til de værdier, der blev indregnet for årsregnskabet for 2010. Værdifastsættelsen for arealer, der skal udvikles og sælges over en meget lang tidshorisont, er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed.

For udlejningsaktiviteterne, der med over 750 bygnings-, areal- og vandareallejemål udgør et væsentligt forretningsområde for By & Havn, ligger omsætningen i perioden på niveau med samme periode i 2010. Selskabet har dog i 1. kvartal af 2011 indgået nye lejekontrakter, der reducerer tomgangsniveauet og øger indtjening.

ningen. Der har især været interesse for selskabets kontorlejemål, som i forbindelse med nyudlejning renoveres og dermed bringes op på et højere kvalitetsniveau.

Omsætningen fra parkeringsfaciliteterne stiger løbende i takt med udbygningen af parkeringsfaciliteterne og i takt med, at kundeunderlaget forøges efterhånden som boliger og erhvervslokaler ibrugtages. I forhold til i 2010 ventes en omsætningsfremgang i 2011 på op imod 10 pct.

Havnedriften, der primært varetages af det delvist ejede joint venture CMP, har i 1. kvartal af 2011 givet et resultat, der ligger 3 mio. kr. over resultatet i samme periode sidste år. Der ventes en yderligere resultatmæssig fremgang i løbet af året som følge af, at antallet af krydstogtanløb ventes at slå ny rekord i 2011.

By & Havn blev i 2007 stiftet med en stor rentebærende gæld. Ved udgangen af 1. kvartal af 2011 udgjorde koncernens rentebærende gæld 12,9 mia. kr. Gælden er i 2010 blevet forrentet med 4,8 pct., hvorved målet om at forrente gælden under 3 pct. reelt fortsat holdes. En lav forrentning af gælden er en vigtig forudsætning for en positiv udvikling af selskabets samlede økonomi på langt sigt. Selskabet forsøger løbende at sikre, at risiciene på gældssiden er afbalanceret i forhold til den forventede udvikling på aktivsiden. Selskabet vil derfor også fremadrettet anvende både fast, variabelt og reelt forrentede lån i sin gældsportefølje.

Rente- og inflationsudviklingen har siden årsskiftet indebåret en værdiregulering af selskabets gældsportefølje, hvilket har forbedret det samlede resultat for perioden med 90 mio. kr. Værdireguleringerne har dog ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Efter markedsværdiregulering af gæld og efter skat blev resultatet i 1. kvartal af 2011 på -27 mio. kr. Den samlede egenkapital udgør nu -1.249 mio. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på godt 12 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Selskabsform og ejerforhold medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Det er dog stadig By & Havns forventning, at egenkapitalen vil blive genskabt på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække.

2. Selskabsmæssige forhold

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

- Copenhagen Malmø Port AB varetager den operationelle del af havne-driften. Selskabet er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af Malmø Hamn AB og By & Havn.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Amerika Plads.
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklings-selskabet. 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 byggemodnings-selskabet. Selskabet har til formål at byggemodne Marmormolen.
- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af Nordkranen A/S. Selskabet har til formål at opføre og udleje ejendomme på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S ejer hver 50 pct. af selskabet, der har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads. Selskabet forventes likvideret, når 5 års-eftersynet af Kobbertårnet er gennemført.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. NCC Property Development A/S ejer 60 pct., mens By & Havn ejer 40 pct. af selskabet, der har til formål at projektudvikle arealer i Ørestad City.

Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S, Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S og Kommanditaktieselskabet DLU nr. har alle opfyldt deres formål og ventes likvideret i løbet af 2011.

Regnskabsberetning

Side 6 af 12

Tabel 1. Hoved- og nøgletal (moderselskab)

Resultat	År til dato 2011	År til dato 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	66.155	64.907
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.445	512
Resultat af primær drift	10.801	8.788
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	1.955	568
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-129.949	-115.367
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-39.624	-434.525
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-117.193	-106.011
Periodens resultat	-26.868	-425.169

Balance	31.03.2011	31.12.2010
Aktiver i alt	12.041.050	11.787.838
Anlægsaktiver	11.346.811	11.166.796
Omsætningsaktiver	694.239	621.042
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-175.631	-221.480
Af- og nedskrivninger	6.432	25.649
Egenkapital	-1.249.082	-1.224.197

Pengestrømme	År til dato 2011	År til dato 2010
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-28.649	18.435
- investeringsaktivitet	-180.803	-55.549
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-175.631	-43.949
- finansieringsaktivitet	209.452	-90.068
Periodens forskydning i likvider	0	-16.084

	31.03.2011	31.12.2010
Antal medarbejdere	112	112

Nøgletal i pct.	År til dato 2011	År til dato 2010
Overskudsgrad	16,0 pct.	13,4 pct.
Afkastningsgrad	0,5 pct.	0,3 pct.
Soliditetsgrad	-10,0 pct.	-12,1 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A
	31.03.2011	31.12.2010
Nettorentebærende gæld	12.917.988	12.682.774

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Den primære drift

By & Havn fik i 1. kvartal af 2011 et resultat af den primære drift på knap 11 mio. kr., hvilket er ca. 2 mio. kr. højere end samme periode i 2010. Fremgangen kan primært henføres til stigende indtægter fordelt på flere forretningsområder. Omkostningerne ligger samlet set på niveau med 2010.

Det ventes, at det nuværende resultatniveau ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme kan holdes resten af året. Det forventes således, at der for hele 2011 kan opnås et resultat af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme på omkring 50 mio. kr.

For så vidt angår værdien af selskabets investeringsejendomme er der ikke foretaget nogen ny vurdering i forhold til 2010. En ny vurdering ventes foretaget i tilknytning til udarbejdelse af halvårsregnskabet.

Finansielle poster

I 1. kvartal af 2011 udgjorde de finansielle poster 130 mio. kr. mod 115 mio. kr. i 1. kvartal af 2010. Stigningen skal bl.a. ses i lyset af en øget gæld i selskabet, men de generelle rentestigninger i 1. kvartal af 2011 har naturligvis også påvirket selskabets renteomkostninger. Den samlede gældsportefølje er i 1. kvartal af 2011 forrentet med ca. 4,8 pct. ekskl. markedsværdireguleringer af gælden. Niveauet er højere end i 2010, men dog stadig under det langsigtede mål om at kunne lånefinansiere selskabets aktiviteter til under 3 pct. reelt p.a.

Resultatandelene fra datterselskaber, joint ventures mv. har i 1. kvartal af 2011 været knap 2 mio. kr., hvilket er over niveauet i 2010. Stigningen vedrører primært det 50 pct. ejede havnedriftsselskab CMP.

Det samlede resultat

I 1. kvartal af 2011 udgjorde det samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden -117 mio. kr. Resultatet er overordnet set på niveau med resultatet for samme periode i 2010. For hele 2011 ventes i lighed med i 2010 et positivt resultat.

Som følge af det stigende renteniveau har markedsværdireguleringen af gælden pr. 31. marts 2011 påvirket resultatet positivt med 90 mio. kr.

Balancen

Den samlede balance udgjorde pr. 31. marts 2011 12,0 mia. kr., hvilket er en stigning siden årsskiftet på 0,2 mia. kr. Stigningen i den samlede balancesum har i al væsentlighed baggrund i gennemførte investeringer. Tilsvarende er der sket en forøgelse af selskabets langfristede gæld til kreditinstitutter og bankgæld. Pr. 31. marts 2011 udgjorde den samlede nettorentebærende gæld 12,9 mia. kr.

Egenkapitalen var pr. 31. marts 2011 opgjort til -1.249 mia. kr. mod -1.224 mia. kr. pr. 31. december 2010.

3. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2011

Moderselskab

	År til dato 2011 DKK 1.000	År til dato 2010 DKK 1.000
Nettoomsætning	66.155	64.907
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.445	512
Andre driftsindtægter	289	228
Indtægter i alt	67.889	65.647
Personaleomkostninger	-15.743	-15.534
Andre eksterne omkostninger	-34.913	-35.012
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.432	-6.313
Resultat af primær drift	10.801	8.788
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	1.955	568
Finansielle indtægter	159.430	166.167
Finansielle omkostninger	-289.379	-281.534
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-117.193	-106.011
Markedsværdiregulering af gæld	90.325	-319.158
Årets resultat	-26.868	-425.169

Balance 31. marts 2011**Moderselskab****Aktiver**

	31.03.11	31.12.10
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.875.141	9.875.141
Grunde og bygninger	313.378	315.222
Havneindretninger	381.965	385.794
Driftsmateriel	15.601	15.920
Materielle anlægsaktiver under opførelse	261.523	86.332
Materielle anlægsaktiver	10.847.608	10.678.409
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	462.249	458.310
Kapitalandele i associerede selskaber	10.368	3.736
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	22.179	21.917
Andre tilgodehavender	4.407	4.424
Finansielle anlægsaktiver	499.203	488.387
Anlægsaktiver	11.346.811	11.166.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.729	79.991
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	67.226	67.214
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures	163.148	111.251
Andre tilgodehavender	399.732	361.157
Periodeafgrænsningsposter	1.404	1.429
Tilgodehavender	694.239	621.042
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver	694.239	621.042
Aktiver	12.041.050	11.787.838

Balance 31. marts 2011**Moderselskab****Passiver**

	31.03.11	31.12.10
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-1.699.646	-1.674.761
Egenkapital	-1.249.082	-1.224.197
Andre hensatte forpligtelser	44.891	44.891
Hensatte forpligtelser	44.891	44.891
Kreditinstitutter	8.969.210	8.818.383
Leasingforpligtelser	74.387	75.191
Deposita	32.784	31.270
Gæld til Københavns Kommune	450.554	450.717
Langfristede gældsforpligtelser	9.526.935	9.375.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.226.091	3.272.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.627	24.798
Bankgæld	98.824	61.939
Skyldig til joint ventures	0	3.627
Anden gæld	333.671	185.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.093	42.616
Kortfristede gældsforpligtelser	3.718.306	3.591.583
Gældsforpligtelser	13.245.241	12.967.144
Passiver	12.041.050	11.787.838

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2011

Moderselskab

	År til dato 2011 DKK 1.000	År til dato 2010 DKK 1.000
Periodens resultat	-26.868	-425.169
Reguleringer	42.367	439.747
Ændring i driftskapital	-67.775	-7.489
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-52.276	7.089
Renteindbetalinger og lignende	125.002	161.642
Renteudbetalinger og lignende	-101.375	-150.296
Pengestrømme fra ordinær drift	-28.649	18.435
Tilbagebetalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-28.649	18.435
Køb af materielle anlægsaktiver	-175.631	-43.949
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-6.605	98.986
Salg af investeringsejendomme	1.445	512
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	-12	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-180.803	55.549
	0	0
Gæld netto bevægelse	209.452	-90.068
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	209.452	-90.068
Ændring i likvider	0	-16.084
Likvider 1. januar	0	114.190
Likvider 31. marts	0	98.106
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	98.106
Likvider 31. marts	0	98.106

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2011

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2010	450.564	-1.672.438	-1.221.874
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		23.434	23.434
Årets resultat		-25.757	-25.757
Egenkapital 31. december 2010	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		1.983	1.983
Periodens resultat		-26.868	-26.868
Egenkapital 31. marts 2011	450.564	-1.699.646	-1.249.082