



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

**BY&HAVN**

---

---

NOTAT

BY&HAVN



4. november 2010

**Kvartalsrapport for 3. kvartal 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. Perioden i hovedtræk

Udviklingselskabet By & Havn I/S opnåede i de første tre kvartaler af 2010 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 14 mio. kr. Resultatet er set i lyset af de nuværende markedsforskel for selskabets forretningsområder som forventet og væsentlig bedre end i 2009.

Resultatet af den primære drift er på 362 mio. kr. mod -138 mio. kr. i samme periode i 2009. Den store fremgang i forhold til 2009 skyldes primært, at der i 2010 er fundet grundlag for at værdiregulere selskabets investeringsejendomme med over 300 mio. kr. som følge af, at udviklingsprojekterne er kommet nærmere en realisering. Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i samme forsigtige principper som hidtil. Endvidere er der taget højde for, at udviklingsomkostningerne til infrastruktur mv. forventes at blive lavere end tidligere antaget.

Der er ikke gennemført salg hidtil i 2010, og der ventes ikke indgået nye større salgsaftaler før 2012, hvorefter dele af værdireguleringerne kan realiseres.

Selskabets rentebærende nettogæld udgjorde pr. 30. september 2010 12,9 mia. kr. Ved selskabets stiftelse i 2007 udgjorde gælden 14,3 mia. kr. Gælden er hidtil i 2010 blevet forrentet med nominelt 4,4 pct. p.a., hvorved målet om at forrente selskabets gæld under 3 pct. realt er overholdt for perioden. En lav forrentning er en vigtig forudsætning for selskabets pengestrøm og langsigtede økonomi.

Det faldende renteniveau har samtidig indebåret, at resultatet er blevet belastet af værdireguleringer af selskabets gæld med i alt 538 mio. kr. Da lånene ventes at blive fastholdt til udløb, vil markedsværdireguleringerne ikke få nogen konsekvens for pengestrømmen i selskabet og dermed heller ikke for selskabets langsigtede økonomi.

Arbejdet med at udvikle selskabets arealer forløber efter planen. På Marmormolen er joint venture-selskabet Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S godt i gang med at bygge modne området, hvor det er hensigten, at der skal opføres bygninger til såvel kontorformål og hotel som boligformål. Opførelsen af kontorfaciliteter til FN (FN-Byen Campus 1) på ca. 28.000 etagemeter bliver det første byggeri på Marmormolen. Arbejdet ventes igangsat omkring den 1. november 2010 med forventet færdiggørelse primo 2013.

I Nordhavnen er de indledende arbejder med etablering af pakhusfaciliteter til Unicef (FN-Byen Campus 2) i gang. Pakhuset etableres bl.a. med et højlager indeholdende et fuldautomatisk lager med tilhørende administrationsfaciliteter. Pakhuset skal stå færdigt primo 2012. Der er skrevet en langvarig lejekontrakt med Udenrigsministeriet for såvel Campus 1 som Campus 2.

Planlægningen af udviklingen af Indre Nordhavn er nu så langt, at Københavns Kommune i 3. kvartal 2010 har udarbejdet en såkaldt startdegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan for Århusgadekvarteret. Lokalplanen ventes vedtaget i efteråret 2011, hvorefter den konkrete udvikling kan tage form. Århusgadekvarteret omfatter ca. 350.000 etagemeter byggeri, der skal være blandet bolig og erhverv. Området er første fase af udviklingen af Indre Nordhavn, der omfatter op til 600.000 etagemeter nybyggeri. Selskabet har påbegyndt planlægning af forbedring af infrastrukturen i området samt af det forestående salgsarbejde. Hovedparten af området ventes udviklet og solgt i perioden 2012-2018.

I Ørestad fortsætter arbejderne med udvikling af infrastrukturen, herunder parkeringsfaciliteterne. I 3. kvartal 2010 er etableringen af et parkeringshus med 747 parkeringspladser påbegyndt. Byggeriet skal efter planen stå færdigt i efteråret 2011. By & Havn driver parkeringsanlæg i Ørestad på kommercielle vilkår, men indtil videre er indtjeningsbidraget relativt begrænset. Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad.

By & Havns udlejningsaktiviteter, der omfatter over 700 bygnings-, areal- og vand-areallejemål, er naturligvis påvirket af de økonomiske konjunkturer. Til trods for gennemførte bygningsrenoveringer er der i det pressede marked i løbet af de første tre kvartaler af 2010 kun opnået en mindre stigning i lejeindtægterne. Værdien af udlejningsejendommene er fastholdt uændret i forhold til værdien pr. 31. december 2009.

By & Havn har igangsat arbejdet med at etablere en ny kajstrækning til brug for krydstogtanløb. Kajen skal stå færdig til sommersæsonen 2013. Det 50 pct. ejede datterselskab CMP står for den kommercielle havnedrift, herunder modtagelse af krydstogtanløb. CMP har set i lyset af de vanskelige konjunkturforskeligheder inden for de fleste transporterhverv haft en tilfredsstillende resultatudvikling i 2010.

## 2. Selskabsmæssige forhold

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

- Copenhagen Malmø Port AB varetager den operationelle del af havnedriften. 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. By & Havn ejer 100 pct. af selskabet. 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.

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)

<b>Resultat</b> <b>(1.000 kr.)</b>	<b>År til dato</b> <b>2010</b>	<b>År til dato</b> <b>2009</b>
Nettoomsætning	192.701	183.070
Værdireguleringer af investeringsejendomme	327.640	-157.402
Resultat af primær drift	361.609	-137.936
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	27.443	27.796
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-374.893	-357.352
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-913.020	-663.965
Resultat før skat og markedsregulering af gæld	14.159	-467.492
Periodens resultat	-523.968	-774.105

  

<b>Balance</b> <b>(1.000 kr.)</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Aktiver i alt	11.901.750	13.569.381
Anlægsaktiver	10.825.052	12.914.549
Omsætningsaktiver	1.076.698	654.832
Investeringer i materielle anlægsaktiver	100.144	175.776
Af- og nedskrivninger	19.283	27.154
Egenkapital	-1.729.217	-1.221.874

  

<b>Pengestrømme</b> <b>(1.000 kr.)</b>	<b>År til dato</b> <b>2010</b>	<b>År til dato</b> <b>2009</b>
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-97.152	-88.307
- investeringsaktivitet	2.477.701	878.946
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	134.133	129.477
- finansieringsaktivitet	-2.248.240	-110.949
Periodens forskydning i likvider	132.309	679.690

  

	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Antal medarbejdere	113	113

  

<b>Nøgletal i pct.</b>	<b>År til dato</b> <b>2010</b>	<b>År til dato</b> <b>2009</b>
Overskudsgrad	69,5 pct.	N/A.
Afkastningsgrad	3,3 pct.	N/A.
Soliditetsgrad	-14,5 pct.	-9,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	12.876.533	13.454.906

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

## Den primære drift

Resultatet af den primære drift udgjorde for de første tre kvartaler af 2010 362 mio. kr. mod -138 mio. kr. i samme periode i 2009. Fremgangen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendommene. I 2010 har værdireguleringerne frem til og med 3. kvartal været på 328 mio. kr. mod -157 mio. kr. i samme periode i 2009. De negative værdireguleringer i 2009 var bl.a. forårsaget af en ændret momslovgivning vedrørende salg af byggegrunde til boligformål.

Ses der bort fra værdireguleringerne, er der i 2010 opnået en fremgang på den primære drift på 14 mio. kr., der kan henføres til såvel en stigende omsætning som et faldende omkostningsniveau.

Den gunstige udvikling i resultatet af den primære drift ventes at holde resten af året.

## Finansielle poster

De finansielle poster netto er pr. 30. september 2010 opgjort til -374 mio. kr., hvilket er en stigning i omkostningerne på godt 17 mio. kr. Selskabet har for så vidt angår den variable del af gælden nydt godt af det faldende renteniveau. Øget nettogæld samt en ekstraordinær post på 22 mio. kr. som følge af en regnskabsmæssig ændring af opgørelsen af et momstilgodehavende har indebåret, at rentekostningerne netto er steget i forhold til samme periode i 2009.

Resultatandelene fra datterselskaber, joint ventures mv. har ligget på 27 mio. kr. i de første tre kvartaler af 2010, hvilket stort set svarer til niveauet i samme periode i 2009. Størstedelen vedrører havnedriftsselskabet CMP.

## Det samlede resultat

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden udgjorde for de første tre kvartaler af 2010 14 mio. kr. Resultatet er 482 mio. kr. bedre end i samme periode i 2009. Der ventes også et positivt resultat for hele 2010.

Som følge af det faldende renteniveau er der foretaget negative markedsværdireguleringer af gælden på 538 mio. kr., således at det samlede resultat blev på -524 mio. kr.

## Balancen

Den samlede balance udgjorde pr. 30. september 2010 11,9 mia. kr., hvilket er en nedgang siden årsskiftet på 1,7 mia. kr. Nedgangen i den samlede balancesum har i al væsentlighed baggrund i, at Københavns Kommune har indfriet gæld til By & Havn på 2,5 mia. kr.

## Aktiver

På aktivsiden er investeringsejendommene siden årsskiftet øget i værdi med ca. 400 mio. kr., der dels kommer fra gennemførte investeringer, dels fra dagsværdireguleringer. Værdireguleringerne er alene gennemført på udviklingsejendommene.

De finansielle anlægsaktiver er faldet fra knap 3,0 mia. kr. til 0,4 mia. kr. som følge af Københavns Kommunes indfrielse af sin grundskyldsgæld til By & Havn.

Tilgodehavender pr. 30. september 2010 er steget med ca. 300 mio. kr., som primært vedrører periodisering af rentetilgodehavende på finansielle instrumenter.

Hertil kommer By & Havns finansiering af investeringsaktiviteterne i associerede selskaber. Der er tale om udlæg, der forrentes på markedsniveau.

### **Passiver**

På passivside er der naturligvis sket en nedskrivning af egenkapitalen med godt 600 mio. kr., svarende til periodens resultat. Egenkapitalen er nu -1,7 mia. kr., hvoraf knap 1 mia. kr. kan henføres til akkumuleret markedsværdiregulering af selskabets gæld.

Den langsigtede gæld til kreditinstitutter er steget med ca. 1 mia. kr. siden årsskiftet. Stigningen skyldes større oplåning, men naturligvis også den ovenfor nævnte markedsværdiregulering. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er siden årsskiftet faldet fra 2,9 mia. kr. til 0,2 mia. kr., idet Københavns Kommunes tilbagebetaling af en gæld til selskabet på 2,5 mia. kr. for en meget stor dels vedkommende er blevet anvendt til at indfri kortfristede gældsposter.

Endelig er Anden gæld øget med ca. 0,5 mia. kr. som følge af renteperiodisering vedrørende finansielle instrumenter.

## **4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2010

### Moderselskab

	År til dato 2010 DKK 1.000	År til dato 2009 DKK 1.000
Nettoomsætning	192.701	183.070
Værdireguleringer af investeringsejendomme	327.640	-157.402
Andre driftsindtægter	1.084	428
<b>Indtægter i alt</b>	<b>521.425</b>	<b>26.096</b>
Personaleomkostninger	-48.745	-47.800
Andre eksterne omkostninger	-91.788	-96.180
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.283	-20.052
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>361.609</b>	<b>-137.936</b>
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	27.451	27.718
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-8	78
Finansielle indtægter	552.803	588.081
Finansielle omkostninger	-927.696	-945.433
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>14.159</b>	<b>-467.492</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-538.127	-306.613
<b>Årets resultat</b>	<b>-523.968</b>	<b>-774.105</b>

**Balance 30. september 2010****Moderselskab****Aktiver**

	30.09.10	31.12.09
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsjendomme	9.609.390	9.189.565
Grunde og bygninger	313.635	318.652
Havneindretninger	388.207	387.336
Driftsmateriel	16.377	18.345
Materielle anlægsaktiver under opførelse	100.144	43.824
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.427.753</b>	<b>9.957.722</b>
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	367.273	377.138
Kapitalandele i associerede selskaber	3.656	6.915
Ansvarlig lånekapital joint ventures	0	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	21.899	21.392
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	2.502.066
Andre tilgodehavender	4.471	4.316
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>397.299</b>	<b>2.956.827</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.825.052</b>	<b>12.914.549</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.902	82.190
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	62.287	97.914
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures	106.119	0
Andre tilgodehavender	598.487	358.046
Periodeafgrænsningsposter	1.404	2.492
<b>Tilgodehavender</b>	<b>830.199</b>	<b>540.642</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>246.499</b>	<b>114.190</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.076.698</b>	<b>654.832</b>
<b>Aktiver</b>	<b>11.901.750</b>	<b>13.569.381</b>

**Balance 30. september 2010****Moderselskab****Passiver**

	<u>30.09.10</u>	<u>31.12.09</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-2.179.781	-1.672.438
<b>Egenkapital</b>	<b>-1.729.217</b>	<b>-1.221.874</b>
Andre hensatte forpligtelser	44.896	44.896
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>44.896</b>	<b>44.896</b>
Kreditinstitutter	12.050.722	11.031.621
Leasingforpligtelser	75.882	77.704
Deposita	30.142	27.547
Gæld til Københavns Kommune	450.717	423.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.607.463</b>	<b>11.560.334</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	189.361	2.932.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.377	21.859
Skyldig til joint ventures	0	1.185
Anden gæld	729.226	186.107
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.644	44.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>978.608</b>	<b>3.186.025</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>13.586.071</b>	<b>14.746.359</b>
<b>Passiver</b>	<b>11.901.750</b>	<b>13.569.381</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2010

## Moderselskab

	År til dato 2010	År til dato 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-523.968	-774.105
Reguleringer	577.220	813.612
Ændring i driftskapital	-80.405	-20.088
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>-27.153</b>	<b>19.419</b>
Renteindbetalinger og lignende	313.246	312.215
Renteudbetalinger og lignende	-383.245	-419.941
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>-97.152</b>	<b>-88.307</b>
Tilbagebetalt selskabsskat	0	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-97.152</b>	<b>-88.307</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-134.133	-129.477
Ændring i finansielle anlægsaktiver	2.548.748	885.818
Salg af investeringsejendomme	0	21.003
Nedskrivning tidligere indregnet avance	-27.543	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	35.627	84.341
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	55.002	17.261
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>2.477.701</b>	<b>878.946</b>
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	0
Tilbagebetaling af gæld	-2.248.240	-110.949
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-2.248.240</b>	<b>-110.949</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>132.309</b>	<b>679.690</b>
Likvider 1. januar	114.190	214.382
<b>Likvider 30. september</b>	<b>246.499</b>	<b>894.072</b>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	246.499	894.072
<b>Likvider 30. september</b>	<b>246.499</b>	<b>894.072</b>

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 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
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>450.564</b>	<b>-1.672.438</b>	<b>-1.221.874</b>
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		16.625	16.625
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		27.443	27.443
Periodens resultat		-551.411	-551.411
<b>Egenkapital 30. september 2010</b>	<b>450.564</b>	<b>-2.179.781</b>	<b>-1.729.217</b>