



Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Kvartalsrapport

3. kvartal 2009

BY&HAVN

3. november 2009

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2009

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 13

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Egenkapitalopgørelse	13

1. Indledning

By & Havn har i årets første tre kvartaler i 2009 et underskud på 467 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld. Hertil kommer en negativ urealiseret markedsværdiregulering af gæld på 307 mio. kr.

Det negative resultat på 467 mio. kr. skyldes, at der er sket en nedskrivning af investeringsejendomme på 544 mio. kr. som følge af indførelse af moms på levering af fast ejendom. Ses der bort fra denne post, har der været en positiv værdiregulering af investeringsejendomme på 387 mio. kr., bl.a. som et resultat af det vellykkede planlægningsarbejde, der pågår på selskabets arealer.

Den urealiserede markedsværdiregulering svinger med renteniveauet og har, når gælden holdes til udløb, hverken konsekvenser for likviditetsvirkningen eller tilbagebetalingstiden. Markedsværdireguleringen "opløses" i takt med amortiseringen af gælden.

By & Havn har i løbet af 2009 i tæt samarbejde med Københavns Kommune fortsat planlægningsopgaverne vedrørende den fremtidige byudvikling i Nordhavnen. Der udarbejdes i 2009-2010 en strukturplan for hele Nordhavnen samt en bebyggelsesplan for første fase af udviklingen. På denne baggrund vil selskabet medio 2010 anmode Københavns Kommune om en lokalplan for første fase med henblik på, at en endelig lokalplan er tilvejebragt medio 2011. Sideløbende med udviklingen af Nordhavnen arbejdes der videre med udviklingen af Marmormolen, hvor der forventes en endelig lokalplan ultimo 2009. Projektet omfatter en FN-By samt hotel, bolig og erhverv, herunder et bygningsværk med et erhvervstårn på henholdsvis Langeliniespidsen og Marmormolen, der forbindes med en bro i 65 meters højde. Byggeretten til erhvervstårnet på Langeliniespidsen ejes af ATP.

Planlægningsarbejdet med etablering af en ny krydstogtkaj er i gang. Krydstogtkajen skal erstatte de eksisterende kajer, som med tiden skal anvendes til byudvikling, og skal opfylde kravene, som de stadig større krydstogtskibe stiller. I sammenhæng hermed planlægger selskabet en større opfyldning i Nordhavnen, hvor overskudsjord fra byggerier i København, herunder fra Metroprojektet, kan placeres. På længere sigt forventer selskabet at kunne flytte havnedriften til det opfyldte område. Der er gennemført en VVM-proces vedrørende opfyldningen med offentlig høring i perioden 20. maj til 20. august 2009. Region Hovedstaden skal behandle en indsigelse fra Gentofte Kommune, som er fremkommet i forbindelse med VVM-processen.

2. Selskabsmæssige forhold

Koncernen består af følgende virksomheder:

- 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.
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingsselskabet. 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 Nordkragen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at byggemodne 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 13

Tabel 1. Hoved- og nøgletal (moderselskab)
Resultat

(1.000 kr.)	År til dato 2009	År til dato 2008
Nettoomsætning	183.070	176.653
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-157.402	107.403
Resultat af primær drift	-137.936	133.922
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder	27.797	59.787
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-357.352	-301.205
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-663.965	-457.919
Periodens resultat før markedsværdiregulering af gæld	-467.492	-107.496
Periodens resultat	-774.105	-264.210

Balance

(1.000 kr.)	30. sept. 2009	30. sept. 2008
Aktiver i alt	14.450.792	15.280.658
Anlægsaktiver	12.825.311	13.656.988
Omsætningsaktiver	1.625.481	1.623.670
Investeringer i materielle anlægsaktiver	129.477	25.700
Af- og nedskrivninger	20.052	19.665
Egenkapital	-1.262.966	461.785

Pengestrømme

(1.000 kr.)	År til dato 2009	År til dato 2008
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-88.307	24.692
- investeringsaktivitet	878.946	-69.395
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	129.477	258.700
- finansieringsaktivitet	-110.949	-20.166
Periodens forskydning i likvider	679.690	-64.839

	30. sept. 2009	30. sept. 2008
Antal medarbejdere	113	108

Nøgletal i pct.

	År til dato 2009	År til dato 2008
Overskudsgrad	N/A	47 pct.
Afkastningsgrad	-3 pct.	1 pct.
Soliditetsgrad	-9 pct.	3 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld ultimo (1.000 kr.)	13.454.906	13.202.078

Resultat 1. – 3. kvartal

Selskabet har i de tre første kvartaler af 2009 et underskud før markedsværdiregulering af gæld 467 mio. kr. Efter markedsværdiregulering af gæld på -307 mio. kr. udgør periodens resultat -774 mio. kr. Det skyldes primært, at renteomkostningerne på gælden ikke er modsvaret af en tilsvarende positiv urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme. Således har der været en negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 157 mio. kr. vurderet på basis af tilbagediskonteret forventet pengestrøm fra disse aktiver. Baggrunden for den negative værdiregulering af investeringsejendomme er en nedskrivning af investeringsejendommene i 1. halvår med 544 mio. kr. som følge af, at momsfrigtagelsen på levering af fast ejendom er ophævet i forbindelse med skattereformen.

Underskuddet på 467 mio. kr. kan henføres til moderselskabet, idet resultatet efter skat i joint ventures og associerede selskaber samlet er et overskud på 27,7 mio. kr.

Resultat af primær drift 1. – 3. kvartal

Resultat af primær drift i moderselskabet udviser et underskud på 138 mio. kr. mod et overskud i samme periode sidste år på 134 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives, at værdireguleringerne af investeringsejendomme i 2009 udviser et tab på 157 mio. kr. mod en gevinst i 2008 på 107 mio. kr., hvilket skyldes bortfald af momsfrigtagelse på levering af fast ejendom.

Såvel nettoomsætning som kategorien andre eksterne omkostninger ligger i 2009 over det tilsvarende tal i 2008. Dette kan imidlertid primært henføres til periodiseringer, idet forventningen til hele året 2009 er, at disse poster vil være tæt på niveauet for 2008. Personaleomkostningerne i 2009 ligger over niveauet fra 2008, og forskellen mellem de to år forventes at vokse i 4. kvartal, bl.a. som følge af engangsomkostninger i forbindelse med fratrædelsesordninger. Det er forventningen, at lønomkostningerne i 2010 vil ligge under 2009-niveauet.

Finansielle poster 1. – 3. kvartal

Joint ventures og associerede selskaber indgår med en resultatandel på 27,7 mio. kr. CMP bidrager med 28,8 mio. kr., mens de øvrige selskaber samlet har haft et mindre underskud.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 357 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 13.455 mio. kr. Nettoomkostningen ligger 66 mio. kr. over samme periode sidste år, men dette skyldes udelukkende forskelle i periodisering. Således forventes det, at nettoomkostningerne samlet for året 2009 vil ligge ca. 45 mio. kr. under niveauet for 2008. Dette skyldes primært en lavere inflationsregulering af selskabets indeks-baserede lån.

Markedsværdiregulering af gælden udviser et tab i perioden på 307 mio. kr. mod et tab i samme periode sidste år på 166 mio. kr. Den negative markedsværdiregulering er et resultat af det faldende renteniveau.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 30. september 2009 udgør 14.451 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 9.873 mio. kr., hvilket er et fald på 69 mio. kr. i forhold til årsskiftet. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er in-

vesteringsejendomme, hvor der har været et fald som følge af en negativ værdiregulering.

Investeringsaktiviteten i 1. – 3. kvartal 2009 er på 129 mio. kr. Væsentlige investeringer i perioden er lejemålsindretninger i Pakhus 48 på 30 mio. kr. og byggemodning i Ørestad på 30 mio. kr. Den resterende del af investeringerne er fordelt på en række poster, bl.a. renovering af Svanemøllehavnen, planlægning af udviklingen i Nordhavnen og på Marmormolen.

Pr. 30. september 2009 udgør de finansielle anlægsaktiver 2.952 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 2.511 mio. kr. som vedrører tilbageførsel af grundskyldprovenu efter kommunal udligning for udviklingsområdet Ørestad. Et lignende tilgodehavende vedrørende Nordhavnen på 858 mio.kr. er indfriet i juni 2009.

Omsætningsaktiverne pr. 30. september 2009 udgør 1.626 mio. kr., hvoraf rentetilgodehavender udgør 335 mio. kr. og likvide beholdninger udgør 894 mio. kr. Der er hidtil i 2009 en stigning i de likvide beholdninger på 680 mio. kr., hvilket skyldes indfrielse af ovennævnte tilgodehavende hos Københavns Kommune.

Passiver

Pr. 30. september 2009 var der indregnet hensatte forpligtelser på 45 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen, Nordhavnen og Amerika Plads.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) udgør pr. 30. september 2009 14.854 mio. kr. og er steget med 311 mio. kr. i forhold til 31. december 2009. Stigningen i den langfristede gæld skyldes primært den negative markedsværdiregulering af gælden på balancedagen.

4. Arealudvikling

Kvartalets aktiviteter har primært været koncentreret om de planlægningsopgaver, der er omtalt i afsnit 1. Der er god fremdrift i planlægningen af byudviklingen i Nordhavnen. Der er udarbejdet en strukturplan for hele Nordhavnen samt en bebyggelsesplan for første fase. Endelig lokalplan for Marmormolen forventes vedtaget ultimo 2009, og det første byggeri forventes påbegyndt i 1. halvår 2010. I Ørestad er byggemodningen i især Ørestad City og Syd i gang.

Der har i perioden været investeringer på 87 mio. kr. inden for Arealudvikling.

5. Udlejning

Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 500 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

De store lejemålsindretninger i Pakhus 48 er ved at være afsluttet og lejerne er flyttet ind. Der er stadig stor efterspørgsel efter selskabets lejemål, og den økonomiske krise har ikke påvirket udlejningen væsentligt.

Der har været investeringer i lejemålsindretninger på 30 mio. kr. i perioden.

6. Parkering

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads.

Ørestad har to parkeringshuse samt flere terrænanlæg. Planlægningen af et parkeringshus på Edvard Thomsen vej er igangsat, og huset forventes at stå færdigt i 2011. Opførelse af yderligere parkeringshuse afventer tilstrækkelig efterspørgsel, som kan sikre en tilfredsstillende økonomi.

Investeringerne i parkering har i perioden været på 5 mio. kr., der kan henføres til forberedende arbejder i forbindelse med fremtidige parkeringsanlæg.

7. Havnedrift

By & Havn forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der sælger havne-, terminal- og transportydelser.

Da havnedriften ikke udføres direkte af moderselskabet, indgår langt den største del af havnedriften via en resultatandel på 28,8 mio. kr. fra CMP, hvilket er 21 mio. kr. lavere end samme periode sidste år. Dette skyldes, at de ændrede konjunkturer inden for transport og logistik samt den vigende kurs på SEK påvirker CMP i negativ retning. Markedet for krydstogtskibe er imidlertid fortsat i vækst trods økonomisk krise.

Som led i de forberedende arbejder vedrørende kommende byudvikling af Nordhavnen fortsættes de igangværende undersøgelser og vurderinger af de fremtidige forventede store investeringer i havnedrift.

Der har i moderselskabet været investeringer i renovering af bolværker på 7 mio. kr.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

Moderselskab

	År til dato 2009 DKK 1.000	År til dato 2008 DKK 1.000
Nettoomsætning	183.070	176.653
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-157.402	107.403
Andre driftsindtægter	428	2.880
Indtægter i alt	26.096	286.936
Personaleomkostninger	-47.800	-45.747
Andre eksterne omkostninger	-96.180	-87.603
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.052	-19.665
Resultat af primær drift	-137.936	133.921
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	27.718	59.434
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	78	353
Finansielle indtægter	588.081	706.308
Finansielle omkostninger	-945.433	-998.079
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-467.492	-98.063
Markedsværdiregulering af gæld	-306.613	-166.148
Periodens resultat	-774.105	-264.211

Balance 30. september

Moderselskab

Aktiver

	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsjendomme	8.990.231	9.108.017	9.050.522
Grunde og bygninger	406.694	394.898	394.226
Havneindretninger	388.262	363.267	356.584
Driftsmateriel	16.920	18.953	17.661
Materielle anlægsaktiver under opførelse	71.502	57.454	110.948
Materielle anlægsaktiver	9.873.609	9.942.589	9.929.941
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	366.304	340.704	338.116
Kapitalandele i associerede virksomheder	4.407	6.829	45.152
Ansvarlig lånekapital joint ventures	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	21.462	20.938	17.705
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	2.511.419	3.302.577	3.277.238
Andre tilgodehavender	3.110	3.695	3.836
Finansielle anlægsaktiver	2.951.702	3.719.743	3.727.047
Anlægsaktiver	12.825.311	13.662.332	13.656.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.145	69.744	50.559
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	94.876	179.217	259.854
Tilgodehavende hos joint ventures	5.918	6.254	953
Andre tilgodehavender	561.030	371.293	587.301
Periodeafgrænsningsposter	1.440	1.616	263
Tilgodehavender	731.409	628.124	898.930
Likvide beholdninger	894.072	214.382	724.740
Omsætningsaktiver	1.625.481	842.506	1.623.670
Aktiver	14.450.792	14.504.838	15.280.658

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

	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564	450.564
Overført resultat	-1.713.530	-952.068	11.221
Egenkapital	-1.262.966	-501.504	461.785
Andre hensatte forpligtelser	44.903	27.203	27.165
Hensatte forpligtelser	44.903	27.203	27.165
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	61.654
Kreditinstitutter	13.000.229	12.789.154	13.043.575
Leasingforpligtelser	78.290	80.030	80.590
Deposita	29.308	29.644	26.395
Gæld til Københavns Kommune	420.956	404.481	722.783
Langfristede gældsforpligtelser	13.528.783	13.303.309	13.934.997
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.325.982	1.237.577	18.216
Kreditinstitutter	0	110.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.887	42.099	16.873
Anden gæld	752.715	239.337	780.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.488	46.692	40.772
Kortfristede gældsforpligtelser	2.140.072	1.675.830	856.711
Gældsforpligtelser	15.668.855	14.979.139	14.791.708
Passiver	14.450.792	14.504.838	15.280.658

Eventualforpligtelser mv.

Pengestrømsopgørelse

Moderselskab

	År til dato 2009 DKK 1.000	År til dato 2008 DKK 1.000
Periodens resultat	-774.105	-264.210
Reguleringer	813.612	310.682
Ændring i driftskapital	-20.088	375.441
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	19.419	421.913
Renteindbetalinger og lignende	312.215	591.713
Renteudbetalinger og lignende	-419.941	-998.079
Pengestrømme fra ordinær drift	-88.307	15.547
Tilbagebetalt selskabsskat	0	9.145
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-88.307	24.692
Køb af materielle anlægsaktiver	-129.477	-258.700
Ændring i finansielle anlægsaktiver	885.818	33.865
Salg af investeringsejendomme	21.003	49.220
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	341
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	84.341	86.976
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	17.261	18.933
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	878.946	-69.365
Tilbagebetaling af gæld, netto		1.900.132
Tilbagebetaling af gæld	-110.949	-1.920.298
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-110.949	-20.166
Ændring i likvider	679.690	-64.839
Likvider 1. januar	214.382	832.826
Overtaget nettolikvider fra Ørestads Parkering A/S	0	-43.247
Likvider 30. september	894.072	724.740
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	894.072	724.740
Likvider 30. september	894.072	724.740

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-23.766	-23.766
Årets resultat		-1.208.405	-1.208.405
Egenkapital 31. december 2008	450.564	-952.068	-501.504
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		12.643	12.643
Periodens resultat		-774.105	-774.105
Egenkapital 30. september 2009	450.564	-1.713.530	-1.262.966