

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2022

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



BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2022

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Kvartalet i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	8
Joint ventures	8
Associerede selskaber	8
Kapitalinteresser	8
Regnskabsberetning	9
Resultat	9
Balance	10
Forventninger til 2022 og de kommende år	11
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	11
REGNSKAB.....	12
Resultat og balance	13



LEDELSSES- BERETNING

Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

By & Havn opnåede i de første tre kvartaler af 2022 et resultat på 2.005 mio. kr. Med periodens resultat er By & Havns egenkapital nu positiv (540 mio. kr.) for første gang siden stiftelsesåret 2007. Dermed er en vigtig milepæl for selskabet nået. Set i lyset af den generelle økonomiske situation er der dog en stor risiko for, at egenkapitalen igen vil være negativ ved årets udgang.

Periodens resultat er i høj grad påvirket af den seneste tids udvikling i rente- og inflationsniveauet i Danmark. I positiv retning trækker, at det stigende renteniveau har indebåret, at dagsværdireguleringer af selskabets gældsforpligtelser har udgjort 2.115 mio. kr. Periodens resultat før markedsværdiregulering af gæld er således på -109 mio. kr.

I modsat retning trækker, at det høje inflationsniveau har øget periodens renteomkostninger markant, da godt en tredjedel af selskabets gældsportefølje er placeret i indekserede lån. Periodens samlede renteudgifter udgør således 477 mio. kr. mod kun 208 mio. kr. i samme periode året før.

I de første tre kvartaler af 2022 udgjorde resultatet af den primære drift 117 mio. kr., hvilket er et fald på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2021. Nedgangen kan bl.a. henføres til øgede omkostninger til ejendomsskatter og til lavere nettoindtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn. Som følge af de ekstraordinært store renteomkostninger i perioden har det ikke været muligt at dække renteomkostningerne med pengestrømmen fra den primære drift.

Selskabets nettogæld er ved udgangen af 3. kvartal af 2022 opgjort til 13,0 mia. kr. Nettogælden er dermed steget med 831 mio. kr. siden årsskiftet. Den stigende gæld kan primært henføres til etableringen af Lynetteholm.

Etableringen af Lynetteholm følger hovedtidsplanen, hvilket indebærer, at fase 1 forventes afsluttet i april 2023. Herefter kan der modtages jord på Lynetteholm fra de mange bygge- og anlægsprojekter i København. Lynetteholm erstatter Nordhavn som det primære afleveringsted for overskudsjord i København. Da kapaciteten for at aflevere jord i Nordhavn er opbrugt, bliver den jord, der afleveres i Nordhavn frem til 2023, mellemdeponeret med henblik på senere transport til Lynetteholm. Når Lynetteholm åbner for modtagelse af jord, vil nettoindtægterne for selskabet blive øget væsentligt.

For at mindske miljøbelastningen fra de mange jordtransporter har By & Havn taget initiativ til et partnerskab på tværs af jordtransportbranchen, der vil bruge Lynetteholm til at kickstarte en bæredygtig omstilling af landets tunge transport.

Partnerskabets aktører kommer alle med et stort fokus på at skabe grønnere transportformer, og samler nu kræfterne om nye emissionsfrie løsninger med udgangspunkt i jordtransporter til Lynetteholm.

Den videre planlægning af anvendelsen af Lynetteholm er også godt i gang. Transportministeriet har således igangsat høring af den strategiske miljøvurdering. De samfundsøkonomiske effekter ved udviklingen af Østhavnen, herunder Lynetteholm, er ligeledes belyst i en offentliggjort rapport.

By & Havn har endvidere taget initiativ til en borgersamling, hvor et udvalg af borgere får tid og viden til at diskutere udviklingen af deres by, og kan give politikerne de bedste forudsætninger for at træffe beslutninger om, hvordan Lynetteholm skal udvikles på sigt.

Etableringen af Lynetteholms fase 2 opstarter i 2023 og ventes afsluttet i 1. halvår af 2026.

I 3. kvartal af 2022 blev taget et yderligere vigtigt skridt i den videre by- og havneudvikling i Nordhavn, da By & Havn indgik en ny entrepriseaftale om at etablere en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Containerterminalen, der skal drives af CMP, ventes at stå klar til ibrugtagning ved udgangen af 2024. Foruden containerterminalen, der bliver udstyret med to nye containerkraner, er det planen at etablere lager- og distributionsfaciliteter i området, der dels skal understøtte containerterminalens forretningsgrundlag, dels sikre en mulighed for en bæredygtig distribution af varer til Storkøbenhavn.

Den nye containerterminal erstatter den nuværende på Levantkaj. Levantkaj frigøres dermed til den kommende byudvikling. Dermed sikres fortsat forsyning af byggeretter til den stigende befolkning i København og de tilhørende arbejdspladser. Forinden udviklingen af Levantkaj, der først for alvor går i gang fra 2025, forventes salget af byggeretter i selskabets eksisterende områder i Ørestad og Indre Nordhavn at fortsætte. Hertil kommer salgsarbejdet med knap 100.000 etagemeter til primært boligformål på Enghave Brygge, der efter færdiggørelsen af anlægsarbejderne vedrørende Sydhavnsmetroen nu kan udvikles.

Periodens salg af byggeretter har været på 228 mio. kr. Dermed har selskabet nået en af den nuværende strategiperiodes mål om at sælge for mere end 3,4 mia. kr. i perioden 2020-2023. Efter flere år med salg for over 1 mia. kr. om året ventes i 2022 og de næste par år et mere afdæmpet salg.

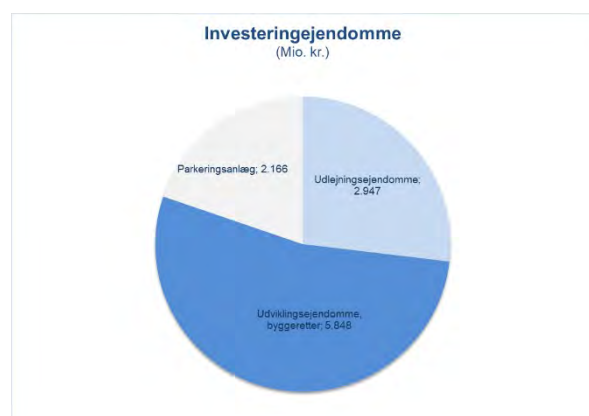
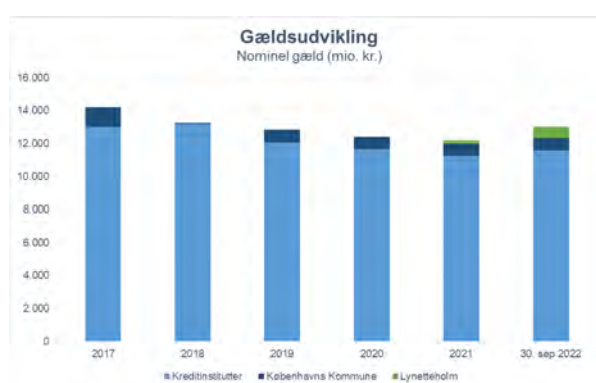
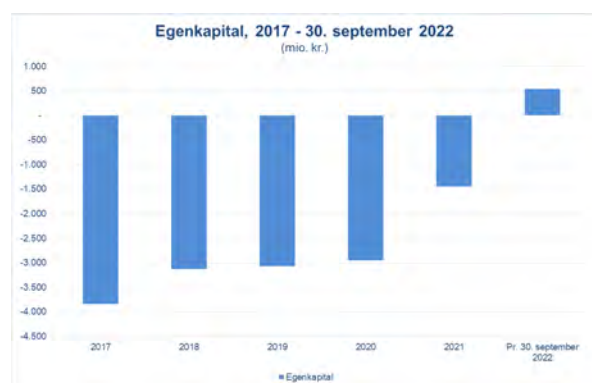
Under corona-nedlukningerne var By & Havns parkeringsaktiviteter hårdt ramt på omsætningen. Siden foråret har omsætningen dog rettet sig og ligger på samme niveau som før corona-nedlukningerne. De kommende år ventes en yderligere stigning i parkeringsomsætningen i takt med, at flere beboere flytter til og arbejdspladser etableres i udviklingsområderne i primært Ørestad og Nordhavn. Tilvæksten betyder også, at By &

Havn fortsat skal investere i ny kapacitet. I 1. halvår af 2022 åbnede to nye parkeringsanlæg, og yderligere tre er på vej. Den samlede parkeringskapacitet i konstruktion vil herefter være på ca. 7.250 pladser.

Også for forretningsområdet Udlejning er der fokus på udviklingsaktiviteter, der skal sikre og øge det fremtidige indtjeningsgrundlag. Investeringerne gælder i første række fire store pakhuse på Sundmolen, der bliver et vigtigt element i den fremtidige anvendelse af Sundmolen med en kombination af nyere boligbyggeri og moderne kontorfaciliteter i renoverede og til dels ombyggede pakhuse. I løbet af de næste par år ventes de årlige lejeindtægter på den baggrund at kunne øges med mindst 50 mio. kr.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2022	År til dato 2021	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelsen						
Nettoomsætning	363	347	462	360	539	485
Resultat af kapitalandele	8	359	381	236	72	26
Af- og nedskrivninger	-22	-43	-59	-94	-122	-96
Resultat af primær drift	117	143	154	68	215	202
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-477	-207	-283	-190	-175	-202
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	1.639	155	5	-243	-660	-119
Resultat efter finansielle poster	-351	294	253	114	112	27
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	242	786	957	534	602	600
Periodens resultat	2.006	1.442	1.498	595	230	710
Balancen						
Aktiver	17.552	16.904	16.354	16.012	15.844	15.635
Investeringsejendomme	10.961	10.317	10.720	10.992	10.888	
Investeringer i materielle anlægsaktiver	361	380	608	739	507	314
Egenkapital	540	-1.509	-1.453	-2.948	-3.067	-3.130
Nettorentebærende gæld	14.251	15.482	15.113	15.687	16.123	16.121
Nøgletal						
Overskudsgrad	32%	41%	33%	19%	40%	42%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	0%	1%	1%
Soliditetsgrad	3%	-9%	-9%	-18%	-19%	-20%
Antal medarbejdere	134	127	128	126	122	113

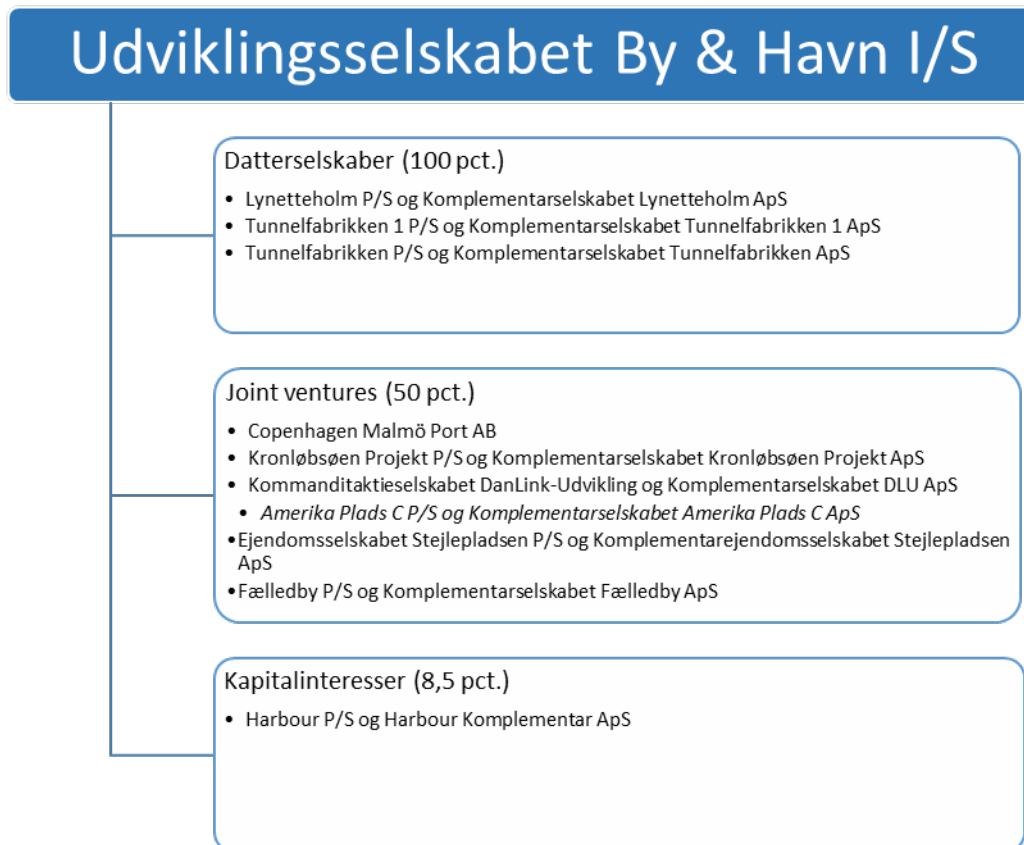


Selskabsmæssige forhold

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. 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, Nordhavn og Københavns havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. By & Havn har ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. september 2022

Datterselskaber

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Tunnelfabrikken 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive en andel af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Tunnelfabrikken P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive en andel af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer. CMP varetager den operationelle del af havnedriften.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2022.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

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 har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PFA (PFA DK Boliger Høj A/S) med 50 pct. hver. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen i Sydhavnen.

Fælledby P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende i Fælledby i Ørestad.

Kapitalinteresser

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 har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 2.006 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet -109 mio. kr., hvilket er 1.189 mio. kr. lavere end samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der har været lavere end samme periode sidste år (544 mio. kr.), hvor værdien af Fælledby blev indregnet. Resultatnedgangen kan i øvrigt henføres til øgede omkostninger (63 mio. kr.), lavere resultat fra kapitalandele (351 mio. kr.) samt højere finansielle poster (269 mio. kr.).

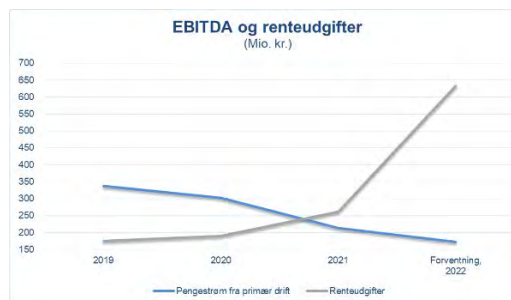
I positiv retning trækker, at nettoomsætningen i de tre første kvartaler af 2022 har været højere end i samme periode i 2021 (16 mio. kr.). Tilsvarende har afskrivninger været lavere (21 mio. kr.).

Stigningen i omsætningen vedrører især parkeringsaktiviteterne, der i 2021 var hårdt ramt af corona-nedlukningen. Omsætningen på de øvrige forretningsområder ligger stort set som i samme periode i 2021.

Kapaciteten til at modtage ren jord i Nordhavn blev opbrugt i 1. halvår af 2022. Indtil depotet på Lynetteholm står klar i 2023, mellemdeponeres jord i Nordhavn for senere at blive sejlet over til det endelige depot på Lynetteholm. Den modtagne deponeringsbetaling fra jorden er hensat i regnskabet og vil senere blive overført til Lynetteholm P/S.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 3. kvartal af 2022 over niveauet for samme periode i 2021, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set. Derudover er der hensat til de omkostninger, der kommer i forbindelse med transport af mellemdeponeret jord til Lynetteholm. Endelig er der foretaget reservation vedrørende ejendomsskatter.

I 3. kvartal af 2022 udgør EBITDA 139 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået. Målet vil også blive udfordret de kommende år, men det er forventningen, at det igen bliver muligt at nå styringsmålet i takt med, at forretningsområderne Udlejning og Parkering men også Havnedrift udvikles og derigennem giver en større drifts-indtjening.



Figur 2. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter, netto

I perioden udgør afskrivningerne 22 mio. kr., hvilket er en nedgang på 21 mio. kr. Nedgangen skyldes, at en administrationsbygning og en bilterminal udlejet til CMP er fuldt afskrevet i 2021.

I 3. kvartal af 2022 udgør nettorenteudgifterne 477 mio. kr. (207 mio. kr. i 2021). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau.

Det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser udgør i perioden 8 mio. kr., hvilket stort set er som forventet.

I 3. kvartal af 2022 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 242 mio. kr. mod 786 mio. kr. i samme periode i 2021. Værdireguleringerne fordeler sig med 35 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investerings-ejendomme og 206 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De realiserede avancer består primært af metrotillægskøbssummer samt mindre reguleringer af tidligere års salg. Der er for 3. kvartal af 2022 regnskabsført salg af tre byggefelter til en samlet værdi på 228 mio. kr.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2021 er markeds-værdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 2.115 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. september 2022 udgør den samlede balance 17.552 mio. kr. mod 16.353 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.220 mio. kr., hvilket er en stigning på 346 mio. kr. siden 2021. Stigningen kan primært henføres til værdiregulering af investeringsejendommene.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2022 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.327 mio. kr., hvilket er 492 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2021. Faldet kan henføres til fald i derivater på 615 mio. kr. Værdien af kapitalandele er derimod steget med 123 mio. kr. som følge af indskud i nogle af de etablerede projektselskaber.

Der er i 3. kvartal af 2022 sket en stigning i tilgodehavender på 815 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender fra datterselskabet Lynetteholm P/S. Baggrunden er, at finansieringen af Lynetteholm sker gennem By & Havns lånoptagelse i Nationalbanken.

By & Havn har pr. 30. september 2022 en obligationsbeholdning på 1.638 mio. kr. (973 mio. kr. ved årsskiftet i 2021). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 13.050 mio. kr. mod 12.191 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således øget med 859 mio. kr. i løbet af 2022. Den øgede gæld skyldes gennemførte investeringer, herunder investering i Lynetteholm.

Efter det overførte resultat for perioden er egenkapitalen opgjort til 540 mio. kr. Det er første gang siden 2008, at selskabet har en positiv egenkapital.



Figur 3. Egenkapital, korrigeret for værdiregulering af gæld 2017 – 2022

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 240 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korigerede egenkapital opgøres til 780 mio. kr.

Forventninger til 2022 og de kommende år

I 2022 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet -800 mio. kr. og et samlet resultat på omkring 1.300 mio. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggetreter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. I forretningsstrategien indgår således også mål om, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde en stærk pengestrøm fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje. Det gælder både Udlejning, Parkering og Havnedrift.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er stort set brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet er derfor inde i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. På længere sigt er det dog forventningen, at målet om fuld rentedækning kan klares uden indtjening fra jordmodtagelse i takt med, at især Udlejning og Parkering men også Havnedrift bliver udviklet yderligere.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er således målet, at egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. i strategiperioden

2020-2023 (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne). I 2020-2021 er der samlet set opnået 1.858 mio. kr. af de 3 mia. kr. Den seneste periodes stigning i rente og inflation indebærer, at det kan blive vanskeligt helt at nå målet på de 3 mia. kr.

Egenkapitalen er pr. 30. september 2022 positiv, hvilket er første gang siden 2008. Den positive udvikling i egenkapitalen skyldes rente- og inflationsudviklingen, hvilket har en positiv påvirkning af markedsværdireguleringen af gælden. Ved udgangen af regnskabsåret 2022 forventes egenkapitalen igen at være negativ som følge af en forventning om, at det bliver nødvendigt at nedjustere værdien af selskabets investerings-ejendomme.

Selskabsform og ejerkreds indebærer, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likvidetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller årsrapporten i øvrigt.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2022

År til dato 2021

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. september 2022

Nettoomsætning	363.696	347.606
Andre driftsindtægter	66	61
Indtægter i alt	363.762	347.667
Personaleomkostninger	-74.844	-67.994
Andre eksterne omkostninger	-149.692	-93.910
Af- og nedskrivninger	-21.800	-43.206
Resultat af primær drift	117.426	142.557
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-370	317.838
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-453	33.714
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	1.783	0
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6.989	7.500
Finansielle indtægter	9	230
Finansielle omkostninger	-476.544	-207.665
Resultat efter finansielle poster	-351.160	294.174
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	241.683	785.535
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-109.477	1.079.709
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	2.115.137	361.994
Periodens resultat	2.005.660	1.441.703

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2022

31. dec. 2021

Aktiver pr. 30. september 2022

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	579	1.417
Immaterielle anlægsaktiver	579	1.417
Investeringsejendomme	10.961.068	10.719.806
Grunde og bygninger	466.536	464.256
Havneindretninger	560.527	577.451
Driftsmateriel	7.355	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse	173.955	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12.219.441	11.871.879
Kapitalandele i datterselskaber	6.302	4.920
Kapitalandele i joint ventures	693.192	572.586
Kapitalandele i associerede selskaber	0	28
Kapitalandele i kapitalinteresser	244.219	243.179
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.797	3.791
Derivater	379.256	994.638
Finansielle anlægsaktiver	1.326.766	1.819.142
Anlægsaktiver i alt	13.546.786	13.692.438

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	232.693	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	201.117	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	932.700	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	560.694	559.524
Derivater	194.261	110.648
Andre tilgodehavender	238.838	172.453
Periodeafgrænsningsposter	6.415	6.884
Tilgodehavender	2.366.718	1.551.703
Værdipapirer	1.638.084	973.036
Likvide beholdninger	0	136.285
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.638.084	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt	4.004.802	2.661.024
Aktiver i alt	17.551.588	16.353.462

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2022

31. dec. 2021

Passiver pr. 30. september 2022

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	135.407	127.811
Overført resultat	-99.943	-2.086.050
Egenkapital i alt	540.028	-1.453.675

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	77.919	77.019
Hensatte forpligtelser	77.919	77.019

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	12.525.143	13.110.615
Leasingforpligtelser	36.346	39.524
Deposita	54.016	49.798
Gæld til Københavns Kommune	747.470	751.617
Derivater	1.556.732	1.997.477
Langfristede gældsforpligtelser	14.919.707	15.949.031

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	653.696	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	2.415	2.249
Bankgæld	38.709	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.475	109.235
Derivater	475.349	50.793
Anden gæld	727.856	146.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.434	56.867
Kortfristede gældsforpligtelser	2.013.934	1.781.087

Gældsforpligtelser i alt	16.933.641	17.730.118
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	17.551.588	16.353.462
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2022

31. dec. 2021

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2022

Periodens resultat	2.005.660	1.497.609
Reguleringer	-1.860.511	-1.279.784
Ændring i driftskapital	-706.129	-1.193.395
Renteindbetalinger og lignende	671.182	219.193
Renteudbetalinger og lignende	-707.220	-540.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-597.018	-1.296.786
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-123
Køb af materielle anlægsaktiver	-361.046	-607.864
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-133.458	104.267
Salg af investeringsejendomme	271.951	2.038.063
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	57	34
Køb og salg af værdipapirer	-665.048	-256.924
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	6.449	10.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-881.095	1.287.753
Optagelse af lån, nettoprovenue	2.036.291	2.145.479
Tilbagebetaling af gæld	-733.172	-2.080.849
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.303.119	64.630
Ændring i likvider	-174.994	55.597
Likvider primo	136.285	80.688
Likvider ultimo	-38.709	136.285
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	136.285
Bankgæld	-38.709	0
Likvider ultimo	-38.709	136.285

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2022

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.487	0	-3.487
Modtaget udbytte		-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	61.536	1.436.073	1.497.609
Egenkapital 31. december 2021	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-11.953	0	-11.953
Modtaget udbytte	0	-6.449	6.449	0
Periodens resultat	0	25.998	1.979.658	2.005.656
Egenkapital 30. september 2022	504.564	135.407	-99.943	540.028



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