
Kvartalsrapport **1. kvartal 2023**

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702

BY&HAVN



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2023

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Kvartalet i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	5
Selskabsmæssige forhold	6
Datterselskaber	6
Joint ventures	6
Associerede selskaber	6
Kapitalinteresser	6
Regnskabsberetning	7
Resultat	7
Balance	8
Forventninger til 2023 og de kommende år	9
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	9
REGNSKAB.....	10
Resultat og balance	11



LEDELSSES- BERETNING

Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

I 1. kvartal af 2023 opnåede By & Havn et resultat af den primære drift på 42 mio. kr. mod 40 mio. kr. i samme periode året før. Fremgangen er opnået på baggrund af en stigning i omsætningen på 16 pct. Resultatet er tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Der har været opnået fremgang i omsætningen fra såvel Udlejning og Parkering som Havnedrift. For Parkering har omsætningsfremgangen været på 15 pct. i forhold til i 1. kvartal af 2022, hvilket både skyldes, at forretningsområdet ikke længere påvirkes af effekterne af corona, og at der løbende sker en stigning i antallet af beboere og arbejdspladser i de områder, som dækkes af By & Havns parkeringstilbud.

Stigningen i antallet af parkanter indebærer, at der også skal investeres store beløb i nye parkeringsanlæg. I 1. kvartal af 2023 er ibrugtaget et nyt parkeringshus samtidig med, at opførelsen af endnu et parkeringshus er opstartet i Indre Nordhavn. I Ørestad er udskrevet konkurrence for endnu et parkeringshus, der ventes ibrugtaget i løbet af 2024.

I 1. kvartal af 2023 indgik By & Havn aftale om opsætning af 649 ekstra el-ladestander i parkeringshusene frem mod 2026. De nye ladestander skal supplere de 154, der allerede er installeret og dermed gør det lettere for By & Havns parkanter at vælge el-biler til deres daglige transport.

I 1. kvartal af 2023 udgjorde de finansielle poster 92 mio. kr. Der er tale om et fald i renteudgifterne i forhold til samme periode året før på 35 mio. kr., svarende til 27 pct. Nedgangen skyldes det faldende inflationsniveau, idet godt 30 pct. af By & Havns gæld er indeksslån, hvor renteudgifterne påvirkes af inflationsniveauet. Selskabet har fortsat stor fokus på at øge indtjeningen, så de løbende driftsindtægter kan dække renteudgifterne.

Foruden investeringsprojekter vedrørende Parkering har der også været høj aktivitet ifm. en række andre investeringsprojekter, der på sigt skal øge omsætningen og dermed selskabets løbende indtjening eller gøre nye byområder salgsklare. For forretningsområdet Udlejning retter investeringen sig mod renoveringen af fire store pakhuse på Sundmolen, som indgår i den nye bystruktur efter omdannelsen af området fra erhvervshavn til moderne bykvarter.

Der er i 2023 endnu ikke indgået nye salgsaftaler vedrørende byggeretter. Der er dog stadig interesse i markedet, og de langsigtede salgsforventninger er stadig intakte. Næste store salg ventes på Enghave Brygge, hvor salgsprocessen ventes igangsat i 3. kvartal af 2023.

Investeringsaktiviteterne i 1. kvartal af 2023 retter sig naturligvis også mod etableringen af Lynetteholm, der gennemføres og finansieres af By & Havn i regi af datterselskabet Lynetteholm P/S. I 1. kvartal af 2023 blev perimeteren af fase 1 færdiggjort. Det betyder, at der i løbet af 2. kvartal af 2023 forventeligt kan modtages den første jord til opfyld af Lynetteholm, såfremt de endelige myndighedsgodkendelser kommer på plads. Der er allerede mellemdeponeret mere end 2 mio. tons jord i Nordhavn, der i løbet af de kommende år skal sejles til Lynetteholm til endelig deponering. Det samlede Lynetteholm-projekt kan rumme op til 80 mio. tons jord.

By & Havns resultatandele fra datterselskaber og joint ventures mv. udgjorde -41 mio. kr. i perioden. Resultatet afspejler dels sæsonudsving i det 50 pct. ejede havnedriftsselskab CMP, dels at projektselskaberne Fælledby P/S og Ejendoms-selskabet Stejlepladsen P/S er i en udviklingsperiode, hvor der ikke genereres overskud. Fælledby P/S igangsatte byggemodningsarbejderne i 2022, men har måttet stoppe arbejderne som følge af en stævning vedrørende den forudgående myndighedsgodkendelse. Der ventes en afgørelse i sagen i løbet af 2. kvartal af 2023.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S forventes at gå i gang med byggemodningen i løbet af foråret 2023. Byggemodningen har været udsat en periode, hvor Miljø- og Fødevarerklagenævnet behandlede en klage over den givne tilladelse fra Københavns Kommune til opstart af projektet.

Aktiviteterne i erhvervshavnen har i 1. kvartal af 2023 udviklet sig tilfredsstillende med vækst i godsmængderne. Der er i øvrigt stor fokus på etablering af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Flytningen af den nuværende containerterminal fra Levantkaj skal frigøre området til byudvikling.

Der arbejdes endvidere med at få etableret landstrøm til krydstogtskibe, der anløber Københavns Havn. I 1. kvartal af 2023 blev der aflyst et udbud, da priserne lå en del over det forventede. Et nyt udbud er under forberedelse, således at der forventeligt vil være etableret landstrøm forud for krydstogtsæsonen 2025.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2023	År til dato 2022	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelsen						
Nettoomsætning	138	120	508	462	360	539
Resultat af kapitalandele	-41	-8	179	381	236	72
Af- og nedskrivninger	-7	-7	-34	-59	-94	-122
Resultat af primær drift	41	40	184	154	68	215
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-92	-127	-636	-283	-190	-175
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-134	470	1.691	5	-243	-660
Resultat efter finansielle poster	-92	-95	-274	253	114	112
Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme	32	12	-798	957	534	602
Periodens resultat	-102	514	1.256	1.498	595	230
Balancen						
Aktiver	17.451	16.449	17.330	16.354	16.012	15.844
Investeringer i materielle anlægsaktiver	128	91	882	608	739	507
Egenkapital	-349	-942	-185	-1.453	-2.948	-3.067
Nettorentebærende gæld	14.943	14.705	14.153	15.113	15.687	16.123
Nøgletal						
Overskudsgrad	30%	33%	36%	33%	19%	40%
Afkastningsgrad	0%	0%	1%	1%	0%	1%
Soliditetsgrad	-2%	-6%	-1%	-9%	-18%	-19%
Antal medarbejdere	147	134	136	128	126	122

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

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 Metro-selskabet 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:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
Lyetteholm P/S <u>Formål:</u> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Copenhagen Malmö Port AB <u>Formål:</u> Varetage den operationelle del af havnedriften <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune	Harbour P/S <u>Formål:</u> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie. <u>Ejerandel:</u> 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.
Tunnelfabrikken 1 P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kronløbsøen Projekt P/S <u>Formål:</u> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S	
Tunnelfabrikken P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive den erhvervsmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling <u>Formål:</u> Udvikle Amerika Plads. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Agat Ejendomme Likvidationsregnskabet underskrevet januar 2023	
	Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S	
	Fælledby P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. marts 2023

Regnskabsberetning

Resultat

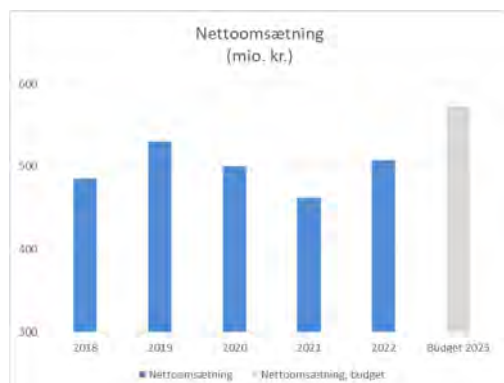
Periodens resultat udgør -102 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet -60 mio. kr., hvilket er en forbedring på 23 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Forbedringen kan primært henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der har været højere end i samme periode sidste år (19 mio. kr.). Forbedringen i resultatet før værdireguleringer kan i øvrigt henføres til øget nettoomsætning (19 mio. kr.) og lavere finansielle poster (35 mio. kr.). Modsat har der været en stigning i personale- og andre eksterne omkostninger (-17 mio. kr.) samt lavere resultat af kapitalandele (-32 mio. kr.).

Omsætningen er i forhold til samme periode i 2022 steget med 16 pct., hvilket primært relaterer sig til lejeindtægter fra CMP.

Det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures og kapitalinteresser udgør i perioden -41 mio. kr. (-8 mio. kr. i samme periode sidste år), hvilket stort set er som forventet.

Der er i 1. kvartal af 2023 indregnet positive værdireguleringer af investeringsejendommene på 32 mio. kr., hvilket består af opkrævede tillægskøbesummer.

Som følge af et svagt faldende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2022 er markedsværdien af selskabets gæld blevet opjusteret med 42 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.



Figur 2. Nettoomsætning 2018 - 2023

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter er i 1. kvartal af 2023 steget med 17 mio. kr. i forhold til samme periode i 2022, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet vedrørende investeringsaktiviteter, der ikke aktiveres, og øgede ejendomsskatter. Derudover er der hensat til de omkostninger, der kommer i forbindelse med transport af mellemdponeret jord til Lynetteholm.

I 1. kvartal af 2023 udgør EBITDA 49 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået som følge af renteudviklingen.

Balance

Pr. 31. marts 2023 udgør den samlede balance 17.451 mio. kr. mod 17.330 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.648 mio. kr., hvilket er en stigning på 121 mio. kr. siden 2022. Stigningen kan primært henføres til gennemførte investeringer.

Ved udgangen af 1. kvartal af 2023 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.697 mio. kr., hvilket er 11 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2022.

Der er i 1. kvartal af 2023 sket en stigning i tilgodehavender på 132 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. 31. marts 2023 en obligationsbeholdning på 1.388 mio. kr. (1.551 mio. kr. ved årsskiftet). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 14.364 mio. kr. mod 13.740 mio. kr. ved årsskiftet. I 1. kvartal af 2023 er den nominelle gæld således øget med 624 mio. kr. Likviditetstrækket vedrører hovedsageligt nedbringelse af leverandørgælden med næsten 500 mio. kr. Hertil kommer gennemførte investeringer, herunder investering i Lynetteholm.

Efter det overførte resultat for perioden er egenkapitalen opgjort til -351 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital 2018 - 2023

Forventninger til 2023 og de kommende år

I 2023 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 200 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteutviklingen samt af udviklingen på markedet for salg af byggeretter. By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 500 mio. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel.

Selskabet har dog også stor fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, Parkering og Havnedrift. Omsætning og indtjening herfra er i en god gænge, og i de kommende år ventes yderligere omsætningsfremgang.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten i Nordhavn er nu brugt, hvorfor indtjeningen herfra vil falde bort. I løbet af sommeren 2023 vil der blive åbnet for jordmodtagelse på Lynetteholms fase 1, og fra 2026, når fase 2 åbner, vil der være kapacitet til at modtage jord i mange år fremover. Indtjeningen fra modtagelse af jord vil ske i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S.

Selskabet er 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. Det er dog forventningen, at den igangsatte udvikling inden for alle forretningsområderne inkl. jordmodtagelse vil indebære, at målet om fuld rentedækning igen kan opnås. Tidspunktet for, hvornår målet nås, er naturligvis meget afhængigt af de kommende års renteutvikling.

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 likviditetsrisiko 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 2023

År til dato 2022

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2023

Nettoomsætning	138.455	119.654
Andre driftsindtægter	169	7
Indtægter i alt	138.624	119.661
Personaleomkostninger	-27.639	-24.157
Andre eksterne omkostninger	-61.783	-48.167
Af- og nedskrivninger	-7.237	-7.271
Resultat af primær drift	41.965	40.066
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-21.038	-951
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-22.289	-11.943
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	1.783
Resultat af kapitalinteresser efter skat	2.027	2.615
Finansielle indtægter	9.937	3
Finansielle omkostninger	-101.903	-126.634
Resultat efter finansielle poster	-91.301	-95.061
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	31.834	12.432
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-59.467	-82.629
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	-42.080	596.439
Periodens resultat	-101.547	513.810

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2023

31. dec. 2022

Aktiver pr. 31. marts 2023

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	605	732
Immaterielle anlægsaktiver	605	732
Investeringsejendomme	10.250.064	10.250.064
Grunde og bygninger	470.657	471.187
Havneindretninger	545.866	551.505
Driftsmateriel	5.552	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse	325.476	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	11.647.615	11.526.613
Kapitalandele i datterselskaber	175.798	196.835
Kapitalandele i joint ventures	794.809	767.790
Kapitalandele i kapitalinteresser	238.892	236.865
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.838	3.847
Derivater	483.257	479.919
Finansielle anlægsaktiver	1.696.594	1.685.256
Anlægsaktiver i alt	13.344.814	13.212.601

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	247.992	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.317.294	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	575.489	525.234
Derivater	2.077	19
Andre tilgodehavender	215.857	245.642
Periodeafgrænsningsposter	12.392	11.472
Tilgodehavender	2.371.101	2.239.507
Værdipapirer	1.387.594	1.550.675
Likvide beholdninger	347.618	327.605
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.735.212	1.878.280
Omsætningsaktiver i alt	4.106.313	4.117.787
Aktiver i alt	17.451.127	17.330.388

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2023

31. dec. 2022

Passiver pr. 31. marts 2023

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	226.068	330.685
Overført resultat	-1.079.916	-1.019.838
Egenkapital i alt	-349.284	-184.589

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	77.910	77.910
Hensatte forpligtelser	77.910	77.910

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	12.606.037	12.114.750
Leasingforpligtelser	34.171	35.276
Deposita	61.359	57.385
Gæld til Københavns Kommune	747.470	747.470
Derivater	1.604.311	1.564.693
Langfristede gældsforpligtelser	15.053.348	14.519.574

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.053.930	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	2.415	2.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.023	558.795
Gæld til joint venture	0	361
Derivater	17.452	19.203
Anden gæld	441.843	205.109
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.490	77.730
Kortfristede gældsforpligtelser	2.669.153	2.917.493

Gældsforpligtelser i alt	17.722.501	17.437.067
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	17.451.127	17.330.388
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2023

31. dec. 2022

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2023

Periodens resultat	-101.547	1.255.531
Reguleringer	162.862	-977.361
Ændring i driftskapital	-594.333	-421.511
Renteindbetalinger og lignende	181.207	204.804
Renteudbetalinger og lignende	-151.529	-857.863
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-503.340	-796.400
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-426
Køb af materielle anlægsaktiver	-128.109	-881.863
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-112.448	-196.009
Salg af investeringsejendomme	117.244	483.355
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	2	244
Køb og salg af værdipapirer	163.081	-577.639
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	0	7.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	39.770	-1.165.038
Optagelse af lån, nettoprovenue	485.000	3.531.240
Tilbagebetaling af gæld	-1.417	-1.378.482
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	483.583	2.152.758
Ændring i likvider	20.013	191.320
Likvider primo	327.605	136.285
Likvider ultimo	347.618	327.605
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	347.618	327.605
Likvider ultimo	347.618	327.605

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2023

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	13.558	0	13.558
Modtaget udbytte	0	-7.300	7.300	0
Periodens resultat	0	196.616	1.058.912	1.255.528
Egenkapital 31. december 2022	504.564	330.685	-1.019.838	-184.589
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-63.148	0	-63.148
Modtaget udbytte	0	0	0	0
Periodens resultat	0	-41.469	-60.078	-101.547
Egenkapital 31. marts 2023	504.564	226.068	-1.079.916	-349.284



Netto
7-22
ALLE DAGE
UNDAGEN HELLEDAGE

FLASKER

Netto
7-22
ALLE DAGE
UNDAGEN HELLEDAGE

Netto
7-22
ALLE DAGE
UNDAGEN HELLEDAGE