

# KVARTALSRAPPORT

## 3. KVARTAL 2014

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



BY&HAVN

NOTAT

BY&HAVN



3. november 2014

**Kvartalsrapport for 3. kvartal 2014**

**CVR-nr. 30 82 37 02**

## Indholdsfortegnelse

Side 2 af 16

|                            | <u>Side</u> |
|----------------------------|-------------|
| Hoved- og nøgletal .....   | 3           |
| Ledelsesberetning .....    | 4           |
| Regnskabsberetning .....   | 8           |
| Resultatopgørelse .....    | 12          |
| Balance .....              | 13          |
| Pengestrømsopgørelse ..... | 15          |
| Egenkapitalopgørelse ..... | 16          |

**Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 3. kvartal 2014**

| <b>Resultat</b>                                                                      | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
|                                                                                      | DKK 1.000        | DKK 1.000        | DKK 1.000     |
| Nettoomsætning                                                                       | 323.062          | 319.137          | 418.246       |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                                           | 398.401          | 108.358          | 383.696       |
| Resultat af primær drift                                                             | 504.548          | 222.869          | 529.005       |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber | 30.705           | 121.060          | 128.077       |
| Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)                      | -179.073         | -259.270         | -324.988      |
| Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)                      | -897.785         | 359.080          | 434.782       |
| Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld                                  | 356.180          | 84.659           | 332.094       |
| Periodens resultat                                                                   | -362.532         | 703.009          | 1.091.864     |

| <b>Balance</b>                           | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Aktiver i alt                            | 14.009.550       | 13.016.506       | 13.314.028    |
| Anlægsaktiver                            | 12.494.279       | 12.241.032       | 12.467.635    |
| Omsætningsaktiver                        | 1.515.271        | 775.474          | 846.393       |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 56.415           | 1.439.165        | 1.035.969     |
| Af- og nedskrivninger                    | 80.489           | 69.047           | 97.083        |
| Egenkapital                              | -3.457.190       | -3.467.422       | -3.082.319    |

| <b>Pengestrømme</b>                          | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Pengestrømme fra:                            |                  |                  |               |
| - driftsaktivitet                            | 28.702           | 205.288          | -434.297      |
| - investeringsaktivitet                      | 323.669          | 141.185          | 333.594       |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -200.253         | -1.439.165       | -1.651.048    |
| - finansieringsaktivitet                     | 140.865          | -356.084         | 91.092        |
| Periodens forskydning i likvider             | 493.236          | -9.611           | -9.611        |

|                           | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Antal medarbejdere</b> | 111              | 111              | 111           |

| <b>Nøgletal i pct.</b>     | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Overskudsgrad              | 69,9 pct.        | 52,1 pct.        | 66,0 pct.     |
| Afkastningsgrad            | 3,6 pct.         | 1,7 pct.         | 4,0 pct.      |
| Soliditetsgrad             | -24,7 pct.       | -26,6 pct.       | -23,1 pct.    |
| Forrentning af egenkapital | N/A              | N/A              | N/A           |
|                            | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
| Nettorentebærende gæld     | 16.931.581       | 15.359.583       | 16.276.500    |

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

### 1. 3. kvartal 2014 i hovedtræk

By & Havn opnåede for de første tre kvartaler af 2014 et resultat af den primære drift på 504 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet og næsten 300 mio. kr. bedre end i samme periode i 2013. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Resultatfremgangen er primært opnået som følge af de værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, der blev gennemført i forbindelse med halvårsregnskabet. Værdireguleringerne udgør for perioden 398 mio. kr. mod 108 mio. kr. i samme periode i 2013. Der er både tale om realiserede værdireguleringer som følge af gennemførte salgsaftaler, og urealiserede værdireguleringer på baggrund af nye vurderinger af værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Værdireguleringerne afspejler den positive udvikling selskabet siden 2013 har oplevet vedrørende salg af investeringsejendomme i form af byggeretter. I perioden er der indgået endelige salgsaftaler for i alt 493 mio. kr. Selskabet har endvidere indgået betingede salgsaftaler for mere end 1 mia. kr., som ventes endeligt indgået i løbet af de kommende par år.

Interessen for køb af byggeretter har været størst for Nordhavn, der blev åbnet for salg i 2013, men der er i perioden også gennemført salgsaftaler i Ørestad og i Sydhavnen. Den gunstige udvikling i salget af investeringsejendomme ventes at fortsætte de kommende år, bl.a. understøttet af befolkningsudviklingen i Københavns Kommune.

Resultatet for selskabets forskellige driftsaktiviteter har samlet set også udviklet sig tilfredsstillende. En tilbagegang i lejeindtægterne som følge af frasalg af investeringsejendommen FN-Byen Campus 1 er bl.a. opvejet af en stigning i indtægter fra udlejning af havneanlæg til CMP samt fra parkeringsindtægter. Der har endvidere været en stigning i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

Selskabets aktiviteter har i 3. kvartal af 2014 fortsat været fokuseret på planlægning og infrastrukturmæssig udbygning af de næste byområder, hvor der skal gennemføres salg af byggeretter. Selskabet er i Ørestad Syd ved at gennemføre en arkitektkonkurrence om en ny masterplan for Kalvebodkvarteret Vest. Samtidig etableres infrastrukturen i kvarteret omkring den nye multiarena i Ørestad, idet første del sendes i udbud i oktober 2014. Arbejderne omfatter foruden vejanlæg i kvarteret også en stiforbindelse over motorvej og jernbane.

På Teglholmen i den sydlige del af Københavns havn er de myndighedsmæssige forhold nu på plads, og det planlagte byggemodningsarbejde kan derfor igangsættes, så snart et udbud er gennemført. Der er indgået betingede salgsaftaler på Teglholmen, der nu kan effektueres.

For Enghave Brygge ventes lokalplanen for området vedtaget inden årets udgang. Selskabet sigter mod snarest derefter at indgå en byggemodningsaftale med de øvrige grundejere i området. En forudsætning herfor er dog en afklaring af placeringen af den kommende metrostation.

I Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn er alle boligbyggefelter solgt eller omfattet af betingede salgsaftaler. Området blev "åbnet" med udgangen af august 2014. Infrastrukturen i området ventes stort set at være afsluttet primo 2015. Byggeriet af et parkeringshus i området er netop påbegyndt. Parkeringshuset, der kan rumme mere end 500 pladser, ventes færdigt inden udgangen af 2015.

De forberedende arbejder til byggemodning af Sundmolen, der er det næste område af Nordhavn, der skal byudvikles, er så småt i gang.

Med det nuværende tempo for udvikling i Nordhavn er der et aktuelt behov for at inddrage Ydre Nordhavn. Planlægningen af flytning af erhvervshavneaktiviteterne til de nyopfyldte områder i den ydre del af Nordhavn er derfor igangsat. En forudsætning for at inddrage Ydre Nordhavn er dog, at der kommer en afklaring af den fremtidige infrastruktur for trafik til/fra Nordhavn, idet der i øjeblikket ikke er kapacitet til at klare en yderligere udvikling af området.

Staten og Københavns Kommune indgik i maj 2014 en principaftale, hvis endelige ikrafttræden afventer en vedtagelse i Folketinget af en ændring af den lovgivning, som selskabet i dag arbejder under. Ifølge aftalen skal der etableres en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten og et antal yderligere metrostationer i forlængelse af den allerede vedtagne Nordhavnsmetro. Begge dele finansieres af By & Havn, der ifølge aftalen endvidere skal bidrage til finansiering af en metrolinje til Sydhavnen. Endelig indebærer aftalen, at Staten overdrager hovedparten af sin ejerandel (40 pct.) i By & Havn I/S til Københavns Kommune, hvorved Statens ejerandel vil blive reduceret fra 45 pct. til 5 pct.

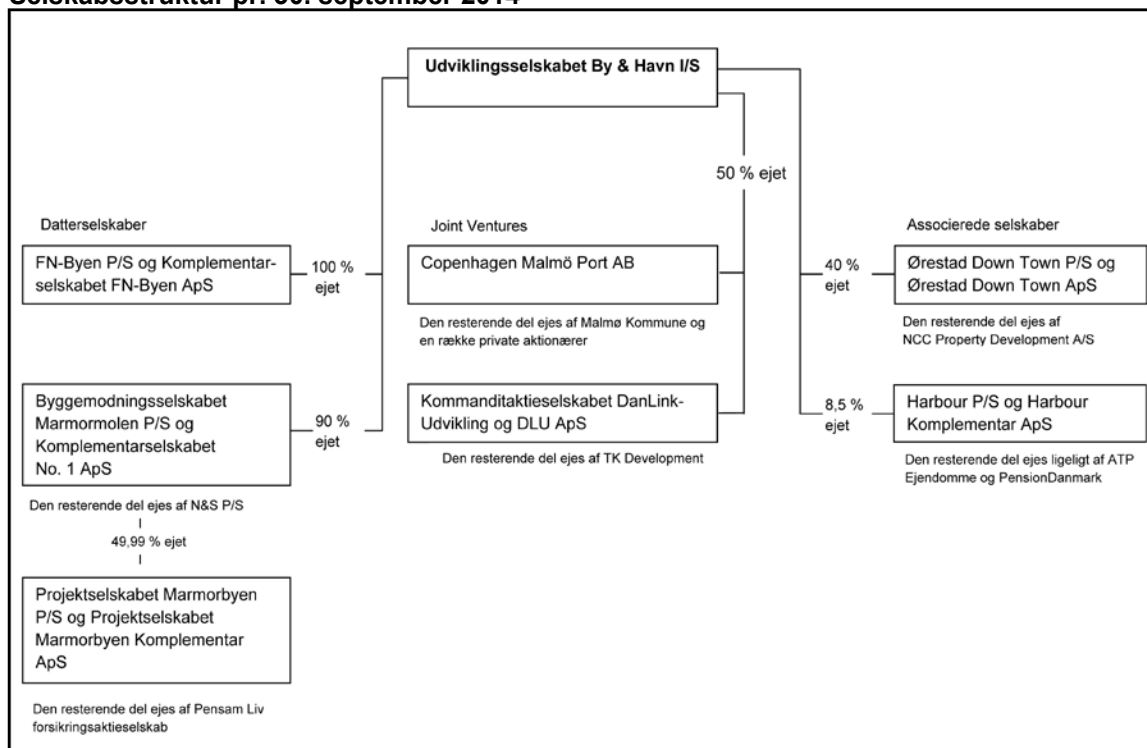
De samlede regnskabsmæssige konsekvenser af aftalen er ikke indregnet i kvartalsregnskabet. Det vil blive gjort ved vedtagelsen af den lovændring, som skal muliggøre aftalens realisering. Loven ventes vedtaget primo 2015. Aftalens realisering vil på kort sigt påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning. Selskabets ejerform og ejerkreds både før og efter aftalens indgåelse medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

## 2. 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. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat (45 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at opføre FN-Byen Campus 1 på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- 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, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.



**Tabel 2. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures, associerede virksomheder og andre værdipapirer (mio. kr.)**

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Kapitalandele i datterselskaber:               |       |
| - FN Byen P/S                                  | 125,8 |
| - Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S       | 25,4  |
| Joint ventures:                                |       |
| - Copenhagen Malmö Port AB                     | 169,1 |
| - DanLink-Udvikling P/S                        | 57,9  |
| Associerede virksomheder og andre værdipapirer | 183,3 |
| Kapitalandele og andre værdipapirer i alt      | 561,5 |

### 3. Regnskabsberetning

#### Resultatopgørelse

By & Havn opnåede i de første tre kvartaler af 2014 et resultat af den primære drift på 505 mio. kr. mod 223 mio. kr. i samme periode i 2013.

Stigningen kan primært henføres til indtægtsført værdiregulering af investerings-ejendomme. Der er ikke foretaget en fornyet vurdering af selskabets investerings-ejendomme siden halvårsrapporten. Der gennemføres en ny vurdering af hele porteføljen af investeringsejendomme pr. 31. december 2014. Der er i årets løb realiseret en del ejendomssalg til både bolig- og erhvervsformål. De realiserede ejendomssalg vedrører salg af byggeretter i Århusgadeområdet, Ørestad Nord samt tillægskøbesummer fra salg i bl.a. Ørestad og Sydhavnen gennemført i tidligere år.

Den samlede nettoomsætning blev på 323 mio. kr. mod 319 mio. kr. i samme periode sidste år. Stigningen relaterer sig til modtagelse af jord i Nordhavn og øgede indtægter fra parkeringsaktiviteterne. Der har været et mindre fald i leje-indtægterne som følge af frasalg af udlejningsejendom på Marmormolen (FN-Byen Campus 1).

I de første tre kvartaler af 2014 udgjorde omkostningerne til personale og andre eksterne omkostninger godt 137 mio. kr. mod godt 136 mio. kr. i samme periode i 2013. Afskrivningerne er steget fra 69 mio. kr. i de første tre kvartaler af 2013 til over 80 mio. kr. i samme periode i 2014. Stigningen kan henføres til anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn samt ibrugtagning af den nye krydstogtkaj, også i Nordhavn.

Der er indregnet resultatandele fra datterselskaber mv. på 30 mio. kr., hvilket er lavere end i samme periode i 2013. Forskellen skyldes, at der i projektselskabet FN-Byen P/S i 2013 blev indregnet avance fra salg af investeringsejendommen FN- Byen Campus 1.

De finansielle poster netto udgør i perioden -179 mio. kr., hvilket er mere end 80 mio. kr. lavere end niveauet for samme periode sidste år. Nedgangen skyldes de seneste års refinansieringer til lavere renteniveau samt lav inflation, der har slået positivt igennem på selskabets indeksbaserede gæld.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et faldende renteniveau i 2014 er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af gælden på i alt 719 mio. kr. Det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgjorde -363 mio. kr.

#### Balancen

Pr. 30. september 2014 udgjorde den samlede balance 14.010 mio. kr. mod 13.314 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 11.908 mio. kr., hvilket er en stigning på 32 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen vedrører primært en urealiseret opskrivning af investeringsejendommene på 363 mio. kr. Der er i perioden fragået værdier af investeringsejendomme på 451 mio. kr. som følge af salg, mens gennemførte investeringer har øget værdien af ejendommene med 72 mio. kr. i perioden.

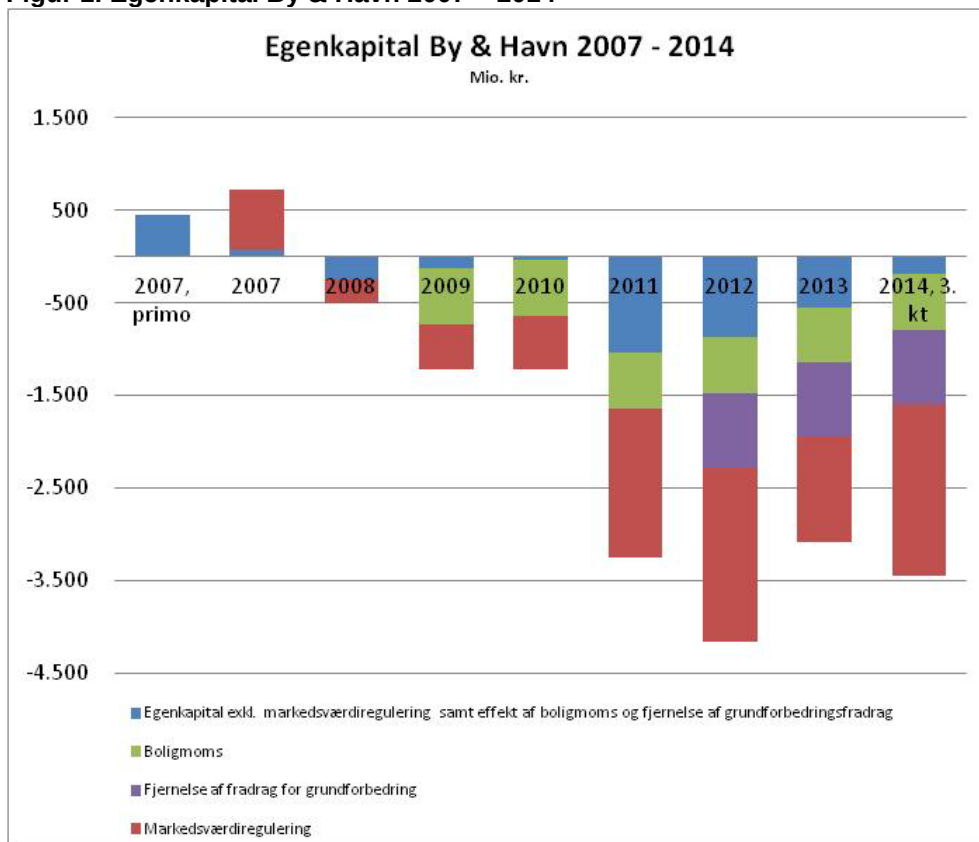
Værdien af grunde og bygninger er steget med i alt 134 mio. kr. som følge af færdiggørelse af krydstogtterminalen med tilhørende bygninger. Værdien af havneindretningerne er faldet med 40 mio. kr. netto, hvilket kan henføres til tilgange med fradrag af periodens afskrivninger. Værdien af materielle anlægsaktiver under opførelse er faldet med 46 mio. kr., da afsluttede investeringer i bl.a. Nordhavnsudvidelsen samt infrastrukturarbejder i Århusgadekvarteret er overført som færdige anlæg i perioden. Forudbetalingen vedrørende materielle anlægsaktiver under opførelse, der pr. 31. december 2013 udgjorde 934 mio. kr. og som vedrørte By & Havns betaling til Metroselskabet, er i perioden overført til værdien af investerings ejendomme.

De finansielle anlægsaktiver er i perioden faldet med godt 6 mio. kr., hvilket primært vedrører By & Havns ejerandele i Copenhagen Malmö Port AB, hvorfra der er modtaget udbytte, der overstiger resultatet i perioden. For By & Havns øvrige kapitalandele har der i perioden samlet set været positive værdireguleringer.

Siden årsskiftet er de samlede omsætningsaktiver øget fra 846 mio. kr. til 1.515 mio. kr. Stigningen skyldes primært, at den likvide beholdning er forøget i perioden som følge af dels låneoptagelse, dels indbetalinger fra salg af investeringsejendomme. Der er i perioden samtidig sket et fald i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og fra salg af investeringsejendomme. Ændringen i tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme dækker dog over indfrielse af tilgodehavender fra tidligere salg samt tilgang af tilgodehavender fra nye salgssager. For alle de indtægtsførte salg er der stillet fornødne garantier.

Af passivsiden fremgår, at de langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del og bankgæld, er øget fra 15.930 mio. kr. til 16.764 mio. kr. Tages der imidlertid højde for den indestående likviditet på statusdagen, er gældsforpligtelserne opgjort til dagsværdi dog kun øget med 340 mio. kr.

Pr. 30. september 2014 er egenkapitalen opgjort til -3.457 mio. kr. mod -3.082 mio. kr. ved årsskiftet. Faldet i egenkapitalen kan primært henføres til markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje, jf. ovenfor. Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.852 mio. kr. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse. Ses der bort fra effekten af markedsværdireguleringerne af gælden, udgør egenkapitalen -1.593 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal af 2014, hvilket er illustreret i nedenstående figur 1.

**Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2014**

### Forventninger til 2014

For hele 2014 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 500 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme stort set dække likviditets-trækket fra finansielle poster og investeringer. Selskabets gæld ventes således stort set at være uændret ved årets udgang i forhold til primo året, når bortses fra årets dagsværdireguleringer af gælden. I november 2014 skal der gennemføres re-finansiering af eksisterende lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ved ovenstående vurdering af det forventede årsresultat er der ikke taget højde for de regnskabsmæssige konsekvenser af den indgåede principaftale mellem Staten og Københavns Kommune.

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

Side 11 af 16

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2014

|                                                                   | År til dato 2014<br>DKK 1.000 | År til dato 2013<br>DKK 1.000 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsætning                                                    | 323.062                       | 319.137                       |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                        | 398.401                       | 108.358                       |
| Andre driftsindtægter                                             | 635                           | 755                           |
| <b>Indtægter i alt</b>                                            | <b>722.098</b>                | <b>428.250</b>                |
| Personaleomkostninger                                             | -49.225                       | -48.708                       |
| Andre eksterne omkostninger                                       | -87.836                       | -87.626                       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -80.489                       | -69.047                       |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   | <b>504.548</b>                | <b>222.869</b>                |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat            | 6.655                         | 90.812                        |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat             | 24.726                        | 30.491                        |
| Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat      | -676                          | -243                          |
| Finansielle indtægter                                             | 357.900                       | 534.051                       |
| Finansielle omkostninger                                          | -536.973                      | -793.321                      |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>                | <b>356.180</b>                | <b>84.659</b>                 |
| Markedsværdiregulering af gæld                                    | -718.712                      | 618.350                       |
| <b>Periodens resultat</b>                                         | <b>-362.532</b>               | <b>703.009</b>                |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                                        |                 |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 25.550          | 121.327        |
| Overført overskud                                      | -388.082        | 581.679        |
|                                                        | <b>-362.532</b> | <b>703.006</b> |

## Balance 30. september 2014

### Aktiver

|                                                    | 30. sep. 2014     | 31. dec. 2013     |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                    | DKK 1.000         | DKK 1.000         |
| Investeringsejendomme                              | 10.176.325        | 9.258.867         |
| Grunde og bygninger                                | 497.719           | 363.536           |
| Havneindretninger                                  | 1.168.640         | 1.208.312         |
| Driftsmateriel                                     | 8.839             | 9.141             |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse           | 56.415            | 1.035.969         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    | <b>11.907.938</b> | <b>11.875.825</b> |
| Kapitalandele i datterselskaber                    | 151.249           | 152.422           |
| Kapitalandele i joint ventures                     | 226.969           | 230.799           |
| Kapitalandele i associerede selskaber              | 5.315             | 5.990             |
| Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg | 23.427            | 23.215            |
| Andre tilgodehavender                              | 3.422             | 3.426             |
| Andre værdipapirer                                 | 175.959           | 175.958           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                   | <b>586.341</b>    | <b>591.810</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                               | <b>12.494.279</b> | <b>12.467.635</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser        | 62.465            | 99.149            |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme  | 254.161           | 260.308           |
| Tilgodehavende hos datterselskaber                 | 1.071             | 331               |
| Tilgodehavende hos joint ventures                  | 0                 | 485               |
| Andre tilgodehavender                              | 680.780           | 447.635           |
| Periodeafgrænsningsposter                          | 23.558            | 38.485            |
| <b>Tilgodehavender</b>                             | <b>1.022.035</b>  | <b>846.393</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                        | <b>493.236</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                           | <b>1.515.271</b>  | <b>846.393</b>    |
| <b>Aktiver</b>                                     | <b>14.009.550</b> | <b>13.314.028</b> |

## Balance 30. september 2014

### Passiver

|                                                    | 30. sep. 2014     | 31. dec. 2013     |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                    | DKK 1.000         | DKK 1.000         |
| Interessentskabskapital                            | 450.564           | 450.564           |
| Overført resultat                                  | -3.907.754        | -3.532.883        |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>-3.457.190</b> | <b>-3.082.319</b> |
| Andre hensatte forpligtelser                       | 60.595            | 58.268            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      | <b>60.595</b>     | <b>58.268</b>     |
| Kreditinstitutter                                  | 13.430.033        | 13.519.163        |
| Obligationer                                       | 203.039           | 208.018           |
| Leasingforpligtelser                               | 65.056            | 67.249            |
| Deposita                                           | 37.012            | 34.973            |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 542.393           | 523.868           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>14.277.533</b> | <b>14.353.271</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.486.702         | 1.431.914         |
| Bankgæld                                           | 0                 | 145.221           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 495.588           | 218.870           |
| Gæld til datterselskaber                           | 0                 | 960               |
| Skyldig til joint ventures                         | 764               | 0                 |
| Anden gæld                                         | 103.117           | 136.790           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 42.440            | 51.053            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3.128.611</b>  | <b>1.984.808</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          | <b>17.406.144</b> | <b>16.338.079</b> |
| <b>Passiver</b>                                    | <b>14.009.550</b> | <b>13.314.028</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2014

|                                                        | År til dato 2014<br>DKK 1.000 | År til dato 2013<br>DKK 1.000 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Periodens resultat                                     | -362.532                      | 703.006                       |
| Reguleringer                                           | 541.277                       | -519.686                      |
| Ændring i driftskapital                                | -110.326                      | 131.438                       |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>   | <b>68.419</b>                 | <b>314.758</b>                |
| Renteindbetalinger og lignende                         | 92.589                        | 530.704                       |
| Renteudbetalinger og lignende                          | -132.306                      | -640.174                      |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                  | <b>28.702</b>                 | <b>205.288</b>                |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>                | <b>28.702</b>                 | <b>205.288</b>                |
| Køb af materielle anlægsaktiver                        | -200.253                      | -1.439.165                    |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver                    | -1.714                        | -364.171                      |
| Salg af investeringsejendomme                          | 493.943                       | 2.028.252                     |
| Salg af øvrige materielle anlægsaktiver                | 0                             | 379                           |
| Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg      | 6.147                         | -107.137                      |
| Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures | 25.546                        | 23.027                        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>          | <b>323.669</b>                | <b>141.185</b>                |
| Optagelse af lån, nettoprovenue                        | 296.626                       | 1.230.629                     |
| Tilbagebetaling af gæld                                | -155.761                      | -1.586.713                    |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>         | <b>140.865</b>                | <b>-356.084</b>               |
| <b>Ændring i likvider</b>                              | <b>493.236</b>                | <b>-9.611</b>                 |
| Likvider primo                                         | 0                             | 9.611                         |
| <b>Likvider ultimo</b>                                 | <b>493.236</b>                | <b>0</b>                      |
| Likvider specificeres således:                         |                               |                               |
| Likvide beholdninger                                   | 493.236                       | 0                             |
| <b>Likvider ultimo</b>                                 | <b>493.236</b>                | <b>0</b>                      |

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 30. september 2014

|                                                                  | Interessent-<br>skabskapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                  | DKK 1.000                    | DKK 1.000            | DKK 1.000         |
| Egenkapital 1. januar 2013                                       | 450.564                      | -4.619.431           | -4.168.867        |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder |                              | -5.316               | -5.316            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode           |                              | 128.261              | 128.261           |
| Årets resultat                                                   |                              | 963.603              | 963.603           |
| <b>Egenkapital 31. december 2013</b>                             | <b>450.564</b>               | <b>-3.532.883</b>    | <b>-3.082.319</b> |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder |                              | -3.012               | -3.012            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode           |                              | 25.550               | 25.550            |
| Dagsværdiregulering finansielle instrumenter                     |                              | -9.327               |                   |
| Periodens resultat                                               |                              | -388.082             | -388.082          |
| <b>Egenkapital 30. september 2014</b>                            | <b>450.564</b>               | <b>-3.907.754</b>    | <b>-3.457.190</b> |

BY&HAVN

By & Havn  
Nordre Toldbod 7  
Postboks 2083  
1013 København K  
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00  
Fax: 33 76 98 01  
[info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk)  
[www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)

