

KVARTALSRAPPORT 1. kvartal 2013



NOTAT

BY&HAVN



25. april 2013

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2013

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 15

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15

1. 1. kvartal 2013 i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2013 et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme på 34 mio. kr. mod knap 16 mio. kr. i samme periode i 2012. Resultatet er bedre end forventet.

Fremgangen er opnået på baggrund af en fremgang i omsætningen på 33 mio. kr., svarende til næsten 47 pct. Omsætningsfremgangen vedrører primært indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavnen samt lejeindtægter. De seneste års store investeringer i dels en udvidelse af Nordhavnen, dels lejemål til brug for FN-organisationer i Danmark har således nu haft effekt på driftsresultatet.

Resultatet inkl. finansielle poster, men før markedsværdiregulering af gæld er opgjort til -42 mio. kr. mod -97 mio. kr. i samme periode i 2012. Forbedringen kan dels henføres til udviklingen i det primære driftsresultat, dels lavere finansielle udgifter, netto. De lavere finansielle udgifter er opnået til trods for et øget gælds-niveau. Selskabet har således fået gavn af det faldende renteniveau for den variabelt forrentede del af gælden samt ved både refinansiering og ved optagelse af nye lån.

Der er i 1. kvartal af 2013 indtægtsført realiserede værdireguleringer på 0,2 mio. kr., der vedrører regulering af tidligere gennemførte salg. Der er ikke foretaget en fornyet vurdering af værdien af investeringsejendommene pr. 31. marts 2013, der dermed er uændret i forhold til årsregnskabet for 2012. Udviklingen i salg af selskabets investeringsejendomme bestyrker dog forventningen om, at der i løbet af 2013 vil være grundlag for at indtægtsføre værdireguleringer af investeringsejendommene i en størrelsesorden, der sikrer et samlet positivt resultat i 2013. Der forventes endvidere et resultat af den primære drift på i størrelsesordenen 125 mio. kr.

Salget af byggeretter i selskabets udviklingsområder har i flere år været påvirket af de svage økonomiske konjunkturer. 2012 blev i den henseende et vendepunkt, idet der blev indgået større salgsaftaler. Den positive udvikling i 2012 er fortsat i 1. kvartal af 2013, hvor der er indgået flere salgsaftaler. Da der er tale om aftaler, der er betinget af eksempelvis en lokalplans endelige vedtagelse, har salgene endnu ikke afspejlet sig i regnskabet.

Selskabet har byggeretter med det nødvendige plangrundlag til salg i flere forskellige områder med forskellige karakteristika. Det styrker salgsmulighederne, når efterspørgslen begynder at vise sig. Der er generelt set interesse for alle selskabets udviklingsområder. På det seneste har der dog været størst aktivitet omkring Århusgadekvarteret i den indre del af Nordhavnen, idet der først blev åbnet for salg i 2012 efter vedtagelse af lokalplan for området. Selskabet vil i løbet af 2013 og 2014 forbedre infrastruktur og forsyningsledninger i området, så det opgraderes til den ændrede anvendelse af området.

Byggemodningen af Marmormolen er i løbet af 2012 blevet gjort færdig. FN-organisationer er flyttet ind i første etape af et nyt kontorhus, og anden etape færdiggøres i løbet af 2013. I 2013 igangsættes byggeri af boliger på Marmormolen.

I Nordhavnen er arbejdet med etablering af ny krydstogtkaj og en udvidelse af havnearealerne fortsat i 2013. Krydstogtkajen ventes ibrugtaget i løbet af 2013.

I Ørestad er flere af de byggefelter, som selskabet tidligere har solgt, ved at blive aktiveret til både bolig- og erhvervsformål. Selskabet har i 1. kvartal af 2013 fortsat

med at investere i de fornødne parkeringsfaciliteter i området. Selskabet har i øjeblikket godt 3.200 parkeringspladser i Ørestad, og i løbet af 2013 vil kapaciteten blive forøget med yderligere ca. 700 pladser i et parkeringshus i Ørestad Syd.

Det samlede resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld har i 1. kvartal af 2013 været på 41 mio. kr. mod 15 mio. kr. i samme periode i 2012. Egenkapitalen er herefter opgjort til -4.125 mio. kr. mod 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet påvirket af negative urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på ca. 1.800 mio. kr. I takt med at lånene nærmer sig udløb, vil markedsværdireguleringerne blive ført tilbage til resultatet og dermed egenkapitalen, og vil derfor ingen effekt have på selskabets langsigtede økonomi.

Genetablering af egenkapital og gældsnedbringelse gennem salg af investerings-ejendomme er de primære styringsparametre for selskabet. Med de nuværende salgsforventninger og investeringsplaner forventes egenkapitalen genskabt inden for en ca. 10-årig periode. Efter en stigning i gælden i 2012 ventes gælden nedbragt i 2013, bl.a. som følge af aftalen om at indskyde kontorejendommen til FN's organisationer i Danmark i et nyt selskab, hvilket giver en likviditetsforbedring på mere end 1.700 mio. kr.

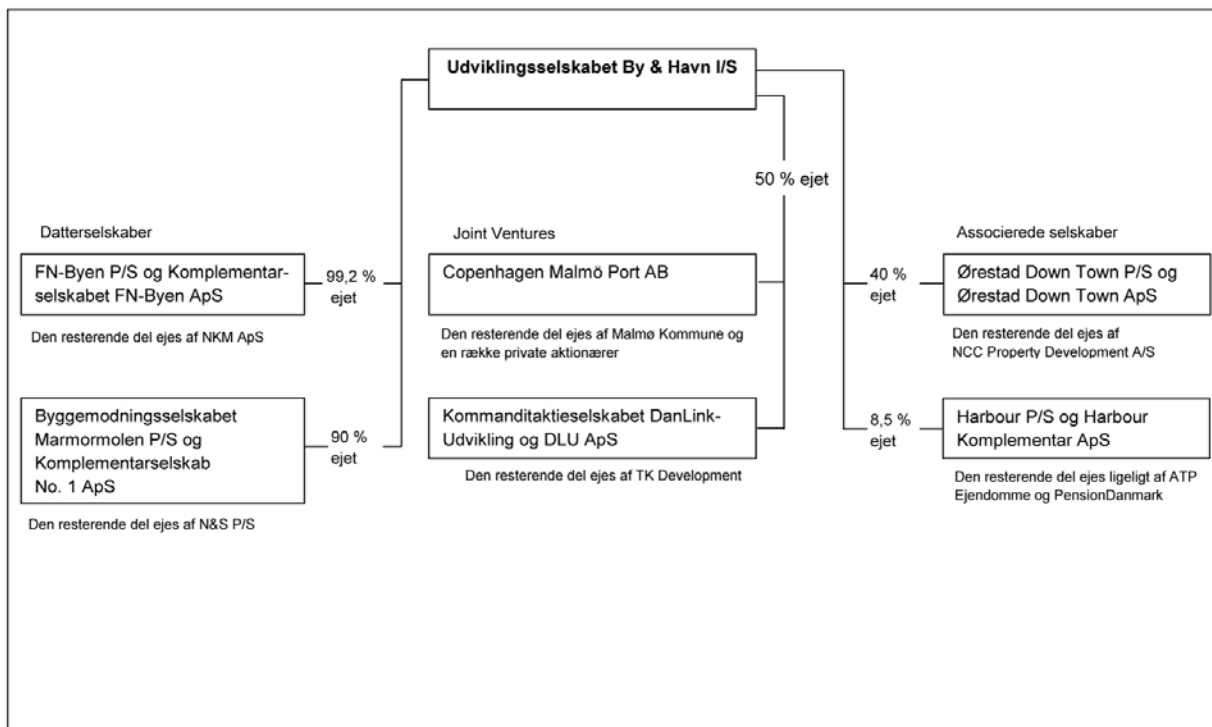
Udviklingen i såvel egenkapital som gæld på længere sigt er afhængig af de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

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 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme 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.
- 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 1. Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)**

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	84
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	-14
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	174
- DanLink-Udvikling P/S	58
Associerede selskaber	6
Kapitalandele i alt	308

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelsen

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2013 en nettoomsætning på 103 mio. kr. mod 70 mio. kr. i samme periode i 2012. Fremgangen vedrører indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavnen, der blev igangsat medio 2012. Indtægterne fra jordmodtagelsen skal finansiere en udvidelse af Nordhavnen, der endnu pågår. Der er endvidere opnået en betydelig stigning i lejeindtægterne som følge af, at der fra den 1. januar 2013 oppebæres lejeindtægter fra første etape af FN-Byen Campus 1 samt fra Campus 2. Endelig er der opnået en stigning i parkeringsindtægterne, der stiger i takt med det øgede antal beboere og arbejdspladser i Ørestad.

Der er ikke foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme siden vurderingen pr. 31. december 2012, og der har af samme grund ikke været indtægtsført værdireguleringer i perioden, bortset fra en mindre regulering af tidligere gennemført salg.

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør 48 mio. kr. mod 49 mio. kr. i 1. kvartal af 2012. Af- og nedskrivninger er øget med godt 15 mio. kr., hvilket vedrører de gennemførte investeringer i Nordhavnsudvidelsen. Anlægget afskrives i takt med, at der modtages jord i det inddæmmede område.

Resultatet af den primære drift er herefter opgjort til knap 34 mio. kr., hvilket er 18 mio. kr. bedre end samme periode i 2012.

Der er i 1. kvartal af 2013 indregnet resultat af kapitalandele fra datterselskaber, joint ventures mv. på i alt 1 mio. kr. Det er især CMP, der driver erhvervshavn i København og Malmø, der har bidraget hertil. Resultatandelene ventes øget betydeligt i løbet af året.

I 1. kvartal af 2013 udgjorde de finansielle omkostninger, netto 77 mio. kr., hvilket er næsten 29 mio. kr. lavere end i samme periode året før. De lavere finansieringsomkostninger er opnået til trods for en stigende nettogæld. Baggrunden er den faldende rente gennem 2012, der er slået igennem på de variabelt forrentede lån samt på den del af gælden, der er refinansieret i løbet af 2012. Resultatet er inkl. finansielle poster, men før markedsværdiregulering af gældsporteføljen opgjort til -42 mio. kr. (-97 mio. kr. i 1. kvartal af 2012). Resultatet er bedre end forventet.

Der er i perioden resultatført markedsværdiregulering af gæld på 83 mio. kr. som følge af svagt stigende renter i 1. kvartal af 2013. Markedsværdireguleringen har primært vedrørt den del af gælden, der er realrentebaseret. Det samlede resultat udgør herefter 41 mio. kr.

Balancen

Efter 1. kvartal af 2013 udgjorde den samlede balance 13.404 mio. kr. Der har siden årsregnskabet for 2012, hvor den samlede balance var på 13.181 mio. kr., kun været få større bevægelser på balancen.

De materielle anlægsaktiver er øget med 116 mio. kr., primært som følge af en stigning i de igangværende arbejder, herunder især udvidelse af Nordhavnen og arbejder i Århusgadekvarteret med rydning og oprensning.

Tilgodehavender er i perioden øget fra 637 mio. kr. til 693 mio. kr., hvilket kan henføres til tilgodehavender vedrørende de finansielle poster.

Egenkapitalen er med periodens resultat opgjort til -4.126 mio. kr.

Side 8 af 15

Selskabets samlede gældsforpligtelser er opgjort til 17.477 mio. kr. mod 17.296 mio. kr. primo året. Der er sket et fald i de kortfristede gældsforpligtelser, der dog mere end modsvares af en stigning i den kortfristede del af den langfristede gæld. 4.645 mio. kr. af den langfristede gæld forfalder således inden for det næste år. En stor del heraf skal refinansieres, men indtægter fra salg af investeringsejendomme, der effektueres pr. 1. maj 2013, indebærer dog en forventning om, at den samlede langfristede gæld kan nedbringes i løbet af 2013.

Gæld til datterselskaber er i 1. kvartal af 2013 nedbragt fra 258 mio. kr. ved årets start til 183 mio. kr. pr. 31. marts 2013. Nedgangen vedrører datterselskabet FN-Byen P/S, der etablerer kontorejendom til udlejning til FN's organisationer i Danmark. Anden gæld er i perioden øget med 124 mio. kr. Stigningen kan henføres til skyldige renter vedrørende den langfristede gæld.

Tabel 2. Hoved- og nøgletal

Side 9 af 15

Resultat	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	103.049	70.190	321.953
Værdireguleringer af investeringsejendomme	262	419	-279.775
Resultat af primær drift	33.659	15.634	-182.372
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	1.240	-7.054	13.179
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-77.158	-105.763	-470.598
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	6.235	6.221	-752.718
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-42.259	-97.183	-639.791
Periodens resultat	41.134	14.801	-921.911

Balance	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Aktiver i alt	13.404.204	12.613.106	13.180.887
Anlægsaktiver	12.653.278	11.165.094	12.534.229
Omsætningsaktiver	750.926	1.448.012	646.658
Investeringer i materielle anlægsaktiver	137.338	116.723	1.332.147
Af- og nedskrivninger	21.826	6.355	52.985
Egenkapital	-4.125.706	-3.228.198	-4.168.867

Pengestrømme	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-52.915	-230.247	235.063
- investeringsaktivitet	-138.619	-116.723	-1.807.846
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-137.338	-116.723	-1.938.803
- finansieringsaktivitet	239.648	517.688	1.511.711
Periodens forskydning i likvider	48.114	170.718	-61.072

	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Antal medarbejdere	110	111	110

Nøgletal i pct.	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Overskudsgrad	32,6 pct.	22,1 pct.	N/A
Afkastningsgrad	0,3 pct.	0,1 pct.	-1,4 pct.
Soliditetsgrad	-30,8 pct.	-25,6 pct.	-31,6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Nettorentebærende gæld	16.695.255	15.069.853	16.613.616

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

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Side 10 af 15

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2013

	År til dato 2013 DKK 1.000	År til dato 2012 DKK 1.000
Nettoomsætning	103.049	70.190
Værdireguleringer af investeringsejendomme	262	419
Andre driftsindtægter	206	389
Indtægter i alt	103.517	70.998
Personaleomkostninger	-16.029	-15.977
Andre eksterne omkostninger	-32.003	-33.032
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-21.826	-6.355
Resultat af primær drift	33.659	15.634
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	1.076	-6.669
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	164	0
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	-385
Finansielle indtægter	47.969	169.153
Finansielle omkostninger	-125.127	-274.916
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-42.259	-97.183
Markedsværdiregulering af gæld	83.393	111.984
Periodens resultat	41.134	14.801

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.240	-7.056
Overført overskud	39.894	21.857
	41.134	14.801

Balance 31. marts 2013

Aktiver

	31. mar. 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.425.161	10.425.161
Grunde og bygninger	365.934	367.536
Havneindretninger	928.004	947.472
Driftsmateriel	10.385	11.143
Materielle anlægsaktiver under opførelse	588.537	451.199
Materielle anlægsaktiver	12.318.021	12.202.511
Kapitalandele i datterselskaber	70.328	69.252
Kapitalandele i joint ventures	231.798	229.608
Kapitalandele i associerede selskaber	6.454	6.761
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	23.018	22.755
Andre tilgodehavender	3.659	3.342
Finansielle anlægsaktiver	335.257	331.718
Anlægsaktiver	12.653.278	12.534.229
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.454	77.004
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	40.074	38.483
Tilgodehavende hos datterselskaber	128.045	122.456
Tilgodehavende hos joint ventures	0	930
Andre tilgodehavender	440.627	396.371
Periodeafgrænsningsposter	0	1.803
Tilgodehavender	693.200	637.047
Likvide beholdninger	57.726	9.611
Omsætningsaktiver	750.926	646.658
Aktiver	13.404.204	13.180.887

Balance 31. marts 2013

Passiver

	31. mar. 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-4.576.270	-4.619.431
Egenkapital	-4.125.706	-4.168.867
Andre hensatte forpligtelser	52.765	52.765
Hensatte forpligtelser	52.765	52.765
Kreditinstitutter	11.375.570	13.537.957
Obligationer	213.786	219.600
Leasingforpligtelser	69.352	70.046
Deposita	31.934	31.643
Gæld til Københavns Kommune	502.106	503.937
Langfristede gældsforpligtelser	12.192.748	14.363.183
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.645.031	2.338.076
Bankgæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.210	99.809
Gæld til datterselskaber	183.110	257.890
Skyldig til joint ventures	5.086	2.447
Anden gæld	326.429	202.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder	68.531	33.543
Kortfristede gældsforpligtelser	5.284.397	2.933.806
Gældsforpligtelser	17.477.145	17.296.989
Passiver	13.404.204	13.180.887

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2013

	År til dato 2013 DKK 1.000	År til dato 2012 DKK 1.000
Periodens resultat	41.134	14.801
Reguleringer	14.084	6.765
Ændring i driftskapital	-123.482	-269.878
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-68.264	-248.312
Renteindbetalinger og lignende	41.457	101.932
Renteudbetalinger og lignende	-26.108	-83.867
Pengestrømme fra ordinær drift	-52.915	-230.247
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-52.915	-230.247
Køb af materielle anlægsaktiver	-137.338	-116.723
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-1.280	0
Salg af investeringsejendomme	262	419
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	-263	-419
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-138.619	-116.723
Optagelse af lån, nettoprovenue	450.000	518.858
Tilbagebetaling af gæld	-210.352	-1.170
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	239.648	517.688
Ændring i likvider	48.114	170.718
Likvider primo	9.611	70.683
Likvider ultimo	57.725	241.401
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	57.726	241.401
Likvider ultimo	57.726	241.401

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. marts 2013

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2012	450.564	-3.701.313	-3.250.749
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		3.793	3.793
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-991	-991
Årets resultat		-920.920	-920.920
Egenkapital 31. december 2012	450.564	-4.619.431	-4.168.867
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		2.027	2.027
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.240	1.240
Periodens resultat		39.894	39.894
Egenkapital 31. marts 2013	450.564	-4.576.270	-4.125.706