

KVARTALSRAPPORT

1. KVARTAL 2017

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



BY&HAVN

4. maj 2017

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2017

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<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. 1. kvartal 2017

Side 3 af 16

	År til dato 2017	År til dato 2016	2016
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	110.782	117.559	475.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.388	-10.642	822.183
Resultat af primær drift	41.691	20.868	997.582
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	-4.077	-9.373	20.966
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-57.184	-39.433	-180.021
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	161.223	-462.879	-664.487
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-19.570	-27.938	838.527
Årets resultat	198.837	-451.384	354.061
Balance			
Aktiver	15.269.372	15.600.618	15.750.903
Anlægsaktiver	13.468.585	13.186.614	13.881.963
Omsætningsaktiver	1.800.787	2.414.004	1.868.940
Investeringer i materielle anlægsaktiver	64.943	366.906	467.323
Af- og nedskrivninger	22.911	27.388	124.014
Egenkapital	-3.556.677	-4.526.216	-3.756.016
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	26.983	393.974	178.291
- investeringsaktivitet	612.050	191.917	398.574
heraf investering i materielle anlægsaktiver	64.822	64.881	475.388
- finansieringsaktivitet	-545.211	-119.174	-637.007
Periodens forskydning i likvider	93.822	466.717	-60.142
Antal medarbejdere	114	113	114
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	35,6 pct.	19,5 pct.	76,8 pct.
Afkastningsgrad	0,3 pct.	0,1 pct.	6,3 pct.
Soliditetsgrad	-23,3 pct.	-29,0 pct.	-23,8 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.649	17.564	17.464
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.			

1. 1. kvartal 2017 i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2017 et resultat af den primære drift på 42 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på -20 mio. kr. Der er tale om et forbedret resultatniveau i forhold til i samme periode i 2016 og på niveau med det forventede. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Der er i 1. kvartal af 2017 solgt byggeretter for i alt 462 mio. kr. Hertil kommer, at der er indgået andre aftaler for mere end 2.300 mio. kr., der ventes endeligt regnskabsmæssigt effektueret over de næste par år. Der er således allerede nu et godt grundlag for at nå de samlede salgsmål på 3.700 mio. kr. i strategiperioden 2016-19. Forretningsstrategien, hvor målet blev fastsat, blev endeligt vedtaget af selskabets ejere i efteråret 2015.

På baggrund af de mange indgåede salgsaftaler er det efterhånden begrænset, hvad der er tilbage af byggegrunde til brug for boligformål i lokalplanlagte områder. Der arbejdes derfor ihærdigt med løbende at få plangrundlaget tilvejebragt i flere af selskabets udviklingsområder. Samtidig er det en forudsætning for at realisere så store salg, at infrastrukturen i selskabets udviklingsområder bliver etableret, så den matcher kravene fra en moderne by. Selskabet har i øjeblikket arbejder i gang fra Ørestad i syd til Sundmolen i nord.

I Ørestad har der i de seneste måneder især været gang i området syd for motorvejen ved Royal Arena, der blev indviet i februar 2017. Inden længe igangsættes arbejdet med at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd i det såkaldte Kalvebod Vest Kvarter, hvor der i starten af 2016 blev vedtaget en ny lokalplan. I henhold til lokalplanen kan der etableres 120.000 etagemeter boligareal. By & Havn har i 1. kvartal af 2017 åbnet for interessetilkendegivelser fra kunder, der ønsker at erhverve byggefelter i området.

I Ørestad Syd er der endvidere ved at blive etableret yderligere to parkeringsanlæg til de mange beboere og pendlere til området. Begge anlæg er klar til brug i løbet af 2. halvår af 2017.

Det sidste område af Ørestad, der skal udvikles, er Ørestad Fælled Kvarter. Kvarteret omfatter ca. 260.000 etagemeter byggeretter. Københavns Kommune er ved at udarbejde lokalplan for området, idet der dog også skal foretages en såkaldt VVM-screening med henblik på at fastlægge, hvorvidt der skal gennemføres en egentlig VVM-proces. Selskabet arbejder endvidere med den kommercielle udvikling af området. I løbet af de første måneder af 2017 har By & Havn gennemført leve- og yngleforholdsforbedringer for frøer og salamandre ved Ørestad Fælled. Arbejdet udføres som et led i Københavns Kommunes "Udviklingsplan for Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad".

By & Havn har taget initiativ til at stifte foreningen Ørestad Innovation City Copenhagen (ØICC). Foreningen skal arbejde for, at Ørestad bliver det stærkeste knudepunkt for innovation, viden og kreativitet i Greater Copenhagen. Netværksorganisationen Ørestad Innovation City Copenhagen ønsker at medvirke til at tiltrække og stimulere erhvervs- og vidensudviklingen i regionens største, hurtigst voksende og mest kraftfulde erhvervsområde, Ørestad. Tanken bag er, at dette ikke alene skal ske ved tiltag fra de enkelte aktører i bydelen, men at der bidrages ekstra til en positiv udvikling, når aktørerne slutter sig sammen i et formaliseret samarbejde på tværs af brancher omkring Ørestad.

I 2016 blev et vinderforslag fra konkurrencen om udvikling af Christiansholm fundet. Københavns Kommune ventes med udgangspunkt i vinderforslaget inden længe at vedtage lokalplanen for Christiansholm, hvorefter det videre udviklingsarbejde kan gå i gang. De første anlægsarbejder ventes igangsat i 2018.

I Århusgadekvarteret er infrastrukturen næsten etableret. De afsluttende arbejder gennemføres først, når de fleste byggefelter er fuldt udbyggede. I mellemtiden er der stor travlhed for de forskellige bygherrer, der har erhvervet et byggefelt, med at få deres ejendomme klar til beboerne. På andre byggefelter er en del beboere allerede flyttet ind i området, og en ny bydel er ved at tegne sig. By & Havn har færdiggjort en ny brygge ved Sandkaj. I havnebassinet ud for Sandkaj ventes Københavns Kommune i løbet af de kommende måneder at etablere en badezone. I løbet af 2017 ventes de første detailhandelsbutikker at åbne i området.

På Sundmolen er infrastrukturarbejderne ligeledes godt i gang, og de første byggefelter er også ved at blive udnyttet til boligbyggeri. Samtidig arbejder By & Havn på at omdanne flere af de eksisterende pakhuse til moderne kontorlejemål.

På den vestlige del af Levantkaj er Copenhagen International School indviet. Skolen er placeret lige på grænsen til den nuværende containerterminal, hvilket illustrerer, at byudviklingen efterhånden presser på for at finde en ny lokalisering til havnedriften i området. By & Havn har sammen med CMP indsendt VVM-anmeldelse med henblik på igangsættelse af VVM-proces, der ventes afsluttet i 1. halvår af 2018.

Der er samtidig igangsat en konkurrence om at tegne en ny masterplan for Levantkaj i Nordhavn. Fem arkitektteams deltager. Konkurrenceopgaven består i at omskabe holmen til et blandet bykvarter med boliger, erhverv, institutioner og kultur, der sammen skal skabe rammen for det gode hverdagsliv for 10.000 – 12.000 kommende beboere og medarbejdere.

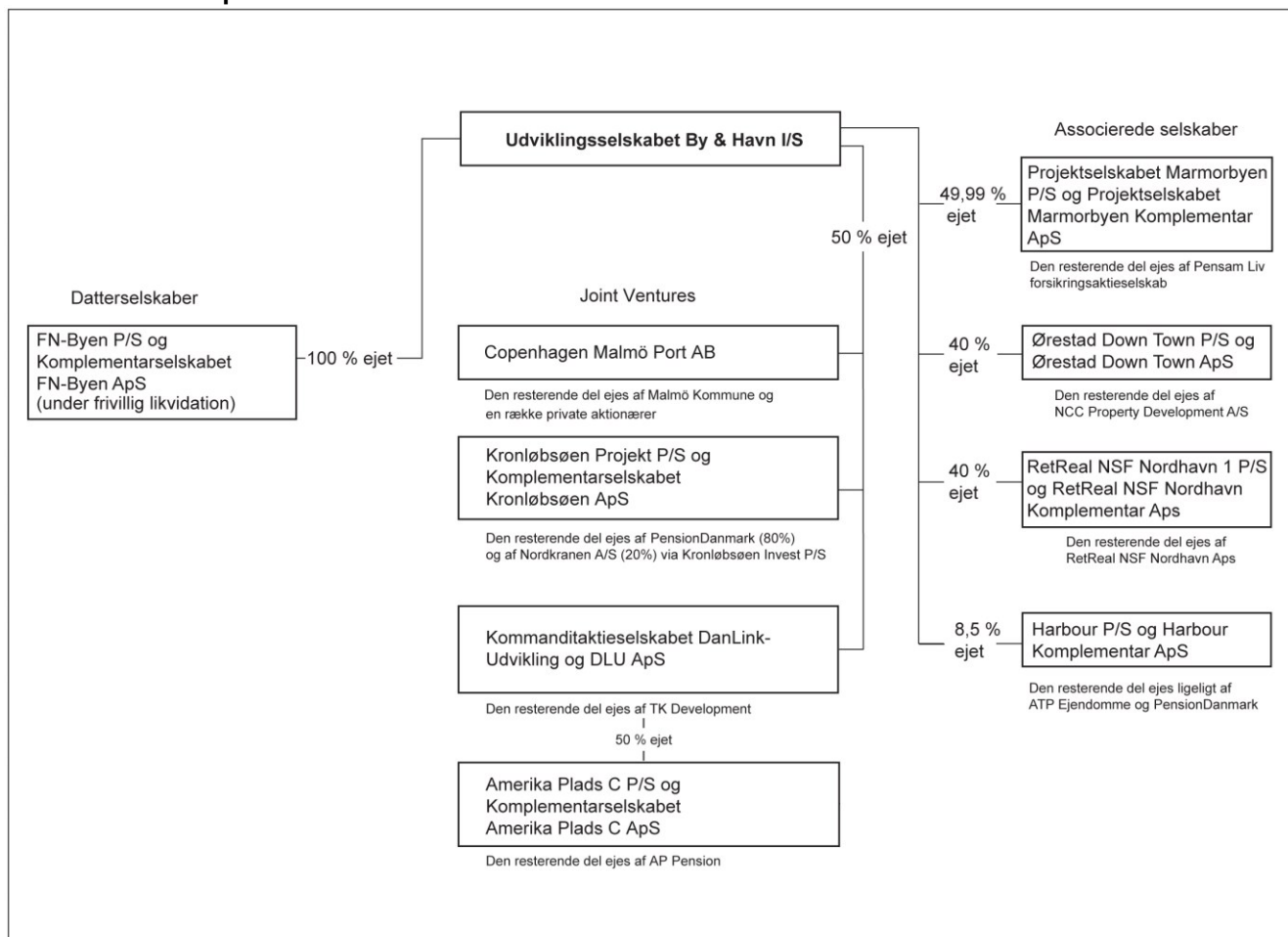
2. Selskabsmæssige forhold

Side 6 af 16

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 (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 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 ejendomme på Marmor-molen. Da selskabet er ved at have opfyldt sit formål, er det sat under frivillig likvidation.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. 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.
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på 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.
- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.
- 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.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn. Den resterende del ejes 80 pct. af PensionDanmark og 20 pct. af Nordkranen A/S via Kronløbsøen Invest P/S. Selskabet er etableret i 2016 og har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.



3. Regnskabsberetning

Side 8 af 16

Resultatopgørelse

Efter 1. kvartal af 2017 har By & Havn opnået et resultat af den primære drift på 42 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet og ca. 21 mio. kr. højere end i samme periode sidste år. Fremgangen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme.

I perioden udgjorde de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme godt 6 mio. kr., der er avance på gennemførte salg. De samlede salg i perioden har udgjort 462 mio. kr., der fordeler sig på otte salgsaftaler. Der er ikke foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme, hvorved der ikke har været grundlag for at indtægtsføre urealiserede værdireguleringer. Der gennemføres en ny vurdering af porteføljen i forbindelse med halvårsregnskabet, hvor der forventes at være grundlag for en opskrivning af værdierne.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er resultatet af den primære drift på 35 mio. kr., hvilket er en fremgang på 4 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2016.

Den samlede nettoomsætning er på 111 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede, men 7 mio. kr. lavere end i 1. kvartal af 2016. Nedgangen kan henføres til faldende lejeindtægter samt en nedgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn. Til gengæld har der været en fremgang i indtægterne fra parkering.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger er reduceret med ca. 6 mio. kr. i forhold til 1. kvartal af 2016. Reduktionen kan primært henføres til ejendoms-skatte. De øvrige omkostninger ligger samlet set på stort set samme niveau som året før.

I perioden har de samlede afskrivninger udgjort knap 23 mio. kr. mod godt 27 mio. kr. i samme periode sidste år. Nedgangen skyldes dels en nedgang i mængden af modtaget jord i Nordhavn, hvilket reducerer afskrivningerne på anlægget, dels en ændret afskrivningsprofil på visse anlægsaktiver som følge af ny regnskabspraksis.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. -4 mio. kr. mod -9 mio. kr. i 1. kvartal af 2016. Det negative resultat kan primært henføres til CMP, hvor resultatniveauet er sæsonafhængigt og derfor lavest i de første måneder af året. I øvrigt ligger resultatniveauet i By & Havns projektselskaber på niveau med det forventede.

I 1. kvartal af 2017 udgjorde de finansielle udgifter 57 mio. kr. Der er tale om en stigning på ca. 18 mio. kr. i forhold til samme periode året før. Niveauet for de finansielle poster er dog stadig lavere end forventet.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld er på -20 mio. kr. Resultatet er lidt bedre end forventet og ca. 8 mio. kr. bedre end samme periode året før. Det negative resultat for 1. kvartal af 2017 kan henføres til, at der endnu ikke i 2017 er gennemført værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af det stigende renteniveau siden årsskiftet er der for perioden indtægtsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 218 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til -199 mio. kr.

Balance

Side 9 af 16

Pr. 31. marts 2017 udgjorde den samlede balance 15.269 mio. kr. mod 15.751 mio. kr. ved årsskiftet.

På balancedagen er de materielle anlægsaktiver opgjort til 12.728 mio. kr., hvilket er et fald på 409 mio. kr. Faldet kan i vid udstrækning henføres til værdien af investeringsejendommene, der er faldet som følge af salg. Hertil kommer, at værdien af havneindretninger i perioden er faldet med ca. 21 mio. kr. som følge af foretagne afskrivninger. I modsat retning trækker en stigning i de materielle anlægsaktiver under opførelse, der er steget 66 mio. kr.

I perioden er de finansielle anlægsaktiver reduceret med 4 mio. kr., svarende til de opnåede resultatandele i perioden.

Ved kvartalsskiftet udgjorde de samlede tilgodehavender 562 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 181 mio. kr. siden årsskiftet. Baggrunden er hovedsageligt, at tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme i perioden er blevet reduceret med mere end 200 mio. kr.

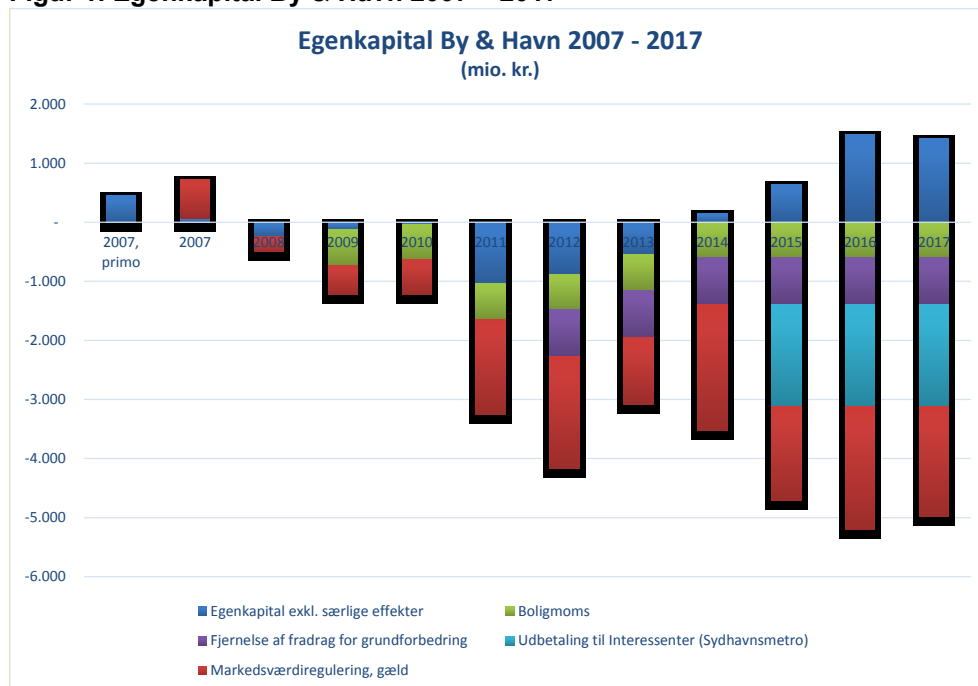
Ved kvartalsskiftet var der en beholdning af værdipapirer på i alt 1.239 mio. kr. Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, står som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler i relation til indgåede låneaftaler. Beholdningen er forøget med 113 mio. kr. i perioden.

Egenkapitalen udgør nu -3.557 mio. kr. Der er tale om en forbedring på næsten 200 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (199 mio. kr.), hvortil kommer valutakursreguleringer (vedrørende kapitalandelene i CMP) på knap 1 mio. kr.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.860 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen ved kvartalsskiftet udgøre -1.887 mio. kr. Heraf kan 1.718 mio. kr. henføres til den udbetaling til interessenterne, der blev gennemført i 2015.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2017

Side 10 af 16



De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld er ved udgangen af 1. kvartal af 2017 opgjort til 18.390 mio. kr., hvilket er et fald på 752 mio. kr. siden årsskiftet. Hvis der tages højde for, at gælden er blevet reduceret med 218 mio. kr. som følge af markedsværdireguleringer, og at obligationsbeholdningen er øget med 113 mio. kr., er den nominelle gæld, netto således blevet reduceret med 647 mio. kr. i perioden.

Forventninger til 2017

For hele 2017 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 400 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau. Der ventes således en forbedring af egenkapitalen. Resultatudviklingen er inden for de mål, der er fastsat i selskabets forretningsstrategi, hvor målet er en forbedring af egenkapitalen på 1.000 mio. kr. i perioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter på egenkapitalen fra markedsværdiregulering af gæld, men også ekskl. evt. effekter af selskabets forpligtelse til at finansiere Nordhavnstunnellen. Såfremt der i 2017 indregnes effekter heraf, vil det have en direkte negativ effekt på resultat og egenkapital svarende til det udbetalte beløb.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på næsten 250 mio. kr. Beløbet kan dække likviditetstrækket fra de finansielle poster, hvilket er et væsentligt pejlemærke for selskabets økonomi.

I november 2017 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Side 11 af 16

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsrapporten, som ikke er nævnt andetsteds.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2017

	<u>År til dato 2017</u> DKK 1.000	<u>År til dato 2016</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	110.782	117.559
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.388	-10.642
Andre driftsindtægter	35	50
Indtægter i alt	117.205	106.967
Personaleomkostninger	-17.421	-17.080
Andre eksterne omkostninger	-35.182	-41.631
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-22.911	-27.388
Resultat af primær drift	41.691	20.868
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	-606
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-5.642	-4.212
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	1.565	-4.555
Finansielle indtægter	1.648	2.618
Finansielle omkostninger	-58.832	-42.051
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-19.570	-27.938
Markedsværdiregulering af gæld	218.407	-423.446
Årets resultat	198.837	-451.384

Balance 31. marts 2017

Aktiver

	31. marts 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Investeringsejendomme	11.169.743	11.621.447
Grunde og bygninger	479.329	480.082
Havneindretninger	902.526	923.952
Driftsmateriel	10.398	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse	166.054	101.232
Materielle anlægsaktiver	12.728.050	13.137.844
Kapitalandele i datterselskaber	121.926	121.926
Kapitalandele i joint ventures	204.542	209.682
Kapitalandele i associerede selskaber	235.750	234.185
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.539	3.548
Andre værdipapirer	174.778	174.778
Finansielle anlægsaktiver	740.535	744.119
Anlægsaktiver	13.468.585	13.881.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.324	81.295
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	224.479	439.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	18.238	31.195
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	33.001	58.132
Andre tilgodehavender	206.378	126.332
Periodeafgrænsningsposter	17.777	6.737
Tilgodehavender	562.197	743.165
Værdipapirer	1.238.590	1.125.775
Omsætningsaktiver	1.800.787	1.868.940
Aktiver	15.269.372	15.750.903

Balance 31. marts 2017

Passiver

	31. marts 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.946	8.521
Overført resultat	-4.012.187	-4.215.101
Egenkapital	-3.556.677	-3.756.016
Andre hensatte forpligtelser	34.566	34.566
Hensatte forpligtelser	34.566	34.566
Kreditinstitutter	13.630.606	13.514.915
Leasingforpligtelser	57.200	58.036
Deposita	42.446	41.904
Langfristede gældsforpligtelser	13.730.252	13.614.855
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.048.731	4.830.666
Gæld til Københavns Kommune	534.206	525.481
Bankgæld	77.359	171.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.731	68.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	511	545
Anden gæld	316.871	219.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.822	42.029
Kortfristede gældsforpligtelser	5.061.231	5.857.498
Gældsforpligtelser	18.791.483	19.472.353
Passiver	15.269.372	15.750.903

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2017

	31. marts 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Periodens resultat	198.837	354.061
Reguleringer	-144.393	-264.320
Ændring i driftskapital	-21.214	380.754
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	33.230	470.495
Renteindbetalinger og lignende	685.999	255.283
Renteudbetalinger og lignende	-692.246	-547.487
Pengestrømme fra ordinær drift	26.983	178.291
Pengestrømme fra driftsaktivitet	26.983	178.291
Køb af materielle anlægsaktiver	-64.822	-475.388
Ændring i finansielle anlægsaktiver	9	345.311
Salg af investeringsejendomme	461.865	449.571
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	3	11.941
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	214.995	13.850
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	0	53.289
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	612.050	398.574
Optagelse af lån, nettoprovenue	593.391	2.422.400
Tilbagebetaling af gæld	-1.025.787	-3.127.632
Køb og salg af værdipapirer	-112.815	68.225
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-545.211	-637.007
Ændring i likvider	93.822	-60.142
Likvider primo	-171.181	-111.039
Likvider ultimo	-77.359	-171.181
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	0
Bankgæld	-77.359	-171.181
Likvider ultimo	-77.359	-171.181

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2017

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2016	450.564		-4.520.707	-4.070.143
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode		193.926	-193.926	0
Ændret indregning af andre værdipapirer til kostpris			-13.357	-13.357
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-27.976		-27.976
Periodens afgang		-126.504	126.504	0
Udbytte til moderselskabet		-53.290	53.290	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		1.399		1.399
Periodens resultat		20.966	333.095	354.061
Egenkapital 31. december 2016	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		502		502
Periodens resultat		-4.077	202.914	198.837
Egenkapital 31. marts 2017	450.564	4.946	-4.012.187	-3.556.677



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