

# KVARTALSRAPPORT

## 1. KVARTAL 2018

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



BY&HAVN



2. maj 2018

## **Kvartalsrapport for 1. kvartal 2018**

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

## Indholdsfortegnelse

|                            | <u>Side</u> |
|----------------------------|-------------|
| Hoved- og nøgletal .....   | 3           |
| Ledelsesberetning .....    | 4           |
| Regnskabsberetning .....   | 8           |
| Resultatopgørelse .....    | 11          |
| Balance .....              | 12          |
| Pengestrømsopgørelse ..... | 14          |
| Egenkapitalopgørelse ..... | 15          |

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 1. kvartal 2018

Side 3 af 15

|                                                                                                                                                                                   | År til dato 2018  | År til dato 2017  | 2017              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                   | DKK mio.          | DKK mio.          | DKK mio.          |
| <b>Resultat</b>                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |
| Nettoomsætning                                                                                                                                                                    | 115.532           | 110.782           | 451.840           |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                                                                                                                                        | -3.329            | 6.388             | -570.154          |
| Resultat af primær drift                                                                                                                                                          | 44.349            | 41.691            | -370.478          |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber                                                                                              | -856              | -4.077            | 201.870           |
| Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)                                                                                                                   | -42.462           | -57.184           | -225.100          |
| Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)                                                                                                                   | 88.705            | 161.223           | 68.343            |
| Resultat før markedsværdiregulering af gæld                                                                                                                                       | 1.031             | -19.570           | -393.708          |
| <b>Årets resultat</b>                                                                                                                                                             | <b>132.198</b>    | <b>198.837</b>    | <b>-100.265</b>   |
| <b>Balance</b>                                                                                                                                                                    |                   |                   |                   |
| Aktiver                                                                                                                                                                           | 16.170.830        | 15.269.372        | 16.376.168        |
| Anlægsaktiver                                                                                                                                                                     | 13.578.590        | 13.468.585        | 13.633.748        |
| Omsætningsaktiver                                                                                                                                                                 | 2.592.240         | 1.800.787         | 2.742.420         |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver                                                                                                                                          | 78.658            | 64.943            | 1.173.719         |
| Af- og nedskrivninger                                                                                                                                                             | 19.693            | 22.911            | 83.475            |
| <b>Egenkapital</b>                                                                                                                                                                | <b>-3.706.915</b> | <b>-3.556.677</b> | <b>-3.837.140</b> |
| <b>Pengestrømme</b>                                                                                                                                                               |                   |                   |                   |
| Pengestrømme fra:                                                                                                                                                                 |                   |                   |                   |
| - driftsaktivitet                                                                                                                                                                 | -5.605            | 26.983            | -65.728           |
| - investeringsaktivitet                                                                                                                                                           | 283.493           | 612.050           | 532.828           |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver                                                                                                                                      | 78.659            | 64.822            | 1.173.618         |
| - finansieringsaktivitet                                                                                                                                                          | -645.456          | -545.211          | 134.681           |
| Periodens forskydning i likvider                                                                                                                                                  | -367.568          | 93.822            | 601.781           |
| <b>Antal medarbejdere</b>                                                                                                                                                         | <b>111</b>        | <b>114</b>        | <b>111</b>        |
| <b>Nøgletal pct.</b>                                                                                                                                                              |                   |                   |                   |
| Overskudsgrad                                                                                                                                                                     | 39,5 pct.         | 35,6 pct.         | N/A               |
| Afkastningsgrad                                                                                                                                                                   | 0,3 pct.          | 0,3 pct.          | -2,3 pct.         |
| Soliditetsgrad                                                                                                                                                                    | -22,9 pct.        | -23,3 pct.        | -23,4 pct.        |
| Forrentning af egenkapital                                                                                                                                                        | N/A               | N/A               | N/A               |
| Nettorentebærende gæld                                                                                                                                                            | 16.374            | 16.649            | 15.993            |
| Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis. |                   |                   |                   |



### 1. 1. kvartal 2018 i hovedtræk

Udviklingen i By & Havn i 1. kvartal af 2018 er fortsat med de gode takter, der blev konstateret i 2017. Resultatet ekskl. markedsværdiregulering af gæld blev på 1 mio. kr., hvilket er en fremgang på næsten 21 mio. kr. i forhold til 1. kvartal af 2017.

Baggrunden for fremgangen er bl.a. en fremgang i den primære drift. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, blev resultatet af den primære drift på 48 mio. kr. Dermed kan pengestrømmen fra den primære drift dække de finansielle udgifter i perioden, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er bl.a. en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter i Ørestad og Nordhavn. Samtidig er der fremgang i lejeindtægter fra erhvervshavneaktiviteterne.

Der har i 1. kvartal af 2018 også været en høj aktivitet med salg af byggeretter. Der er således afsluttet salgsaftaler på i alt 455 mio. kr. For hele året ventes det samlede salg at udgøre omkring 1,8 mia. kr.

De mange salgsaftaler indebærer, at selskabet skal til at planlægge og gennemføre den næste runde af salg og investeringer i selskabets byudviklingsområder. I Ørestad, hvor der er 18 byggerier af primært boliger i gang, er der sat to nye byggefelter til salg. Det ene er 30-35.000 etagemeter til bolig og serviceerhverv på den sydvestlige spids af Ørestad med udsigt til Naturpark Amager på to sider. Det andet område, der sættes til salg, er Hannemannskvarteret. Her er der tale om 17.500 etagemeter – svarende til næsten 100 familieboliger og ca. 300 ungdoms- eller kollegieboliger.

I Indre Nordhavn er udviklingen de seneste år også gået stærkt, så der nu er ved at være behov for at tage fat på de næste områder. By & Havn har gennemført en arkitektkonkurrence for en masterplan for Levankaj-området, hvor der i dag er containerterminal. Vinderen af konkurrencen blev fundet i januar 2018, og By & Havn er nu ved at kvalificere vinderforslaget sammen med vinderen af konkurrencen samt Københavns Kommune, så det kan danne grundlag for et lokalplanforslag. Containerterminalen, der drives af CMP, fraflyttes med udgangen af 2021, hvorefter de fysiske arbejder i området kan påbegyndes. Området kan huse omkring 500.000 etagemeter bolig- og erhvervsbyggeri.

Levankaj er tænkt som et fremtidigt bæredygtigt bykvarter. Allerede i dag arbejder By & Havn dog med bæredygtighed på flere områder. Et eksempel er selskabets deltagelse i det såkaldte EnergyLab Nordhavn, hvor man ved at integrere el- og varmesystemer, energieffektive bygninger og elektrisk transport får et intelligent energisystem. De mange projekter under EnergyLab Nordhavn implementeres bl.a. i en række af områdets byggerier. Samtidig opsamles viden, som kan tages med i selskabets kommende byudviklingsprojekter.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggeri og modning i områderne. I 1. kvartal af 2018 har der været byggeri og modningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Teglgården til Nordhavn. I nogle af byområderne står By & Havn med opgaven med at tilvejebringe fælles parkeringsfaciliteter. I januar 2018 blev der indviet et nyt parkerings-

hus på Ejler Billes Allé, hvorved det blev muligt at nedlægge to af de midlertidige parkeringsanlæg i terræn i Ørestad Syd. I 2018 fortsætter arbejdet med at planlægge og dernæst opføre de næste parkeringsanlæg, så efterspørgslen fra de mange nye beboere og arbejdspladser kan imødekommes. Selskabets samlede investeringer i både byggemodning, parkeringsanlæg og lejemålsindretninger har i 1. kvartal af 2018 udgjort 77 mio. kr.

## 2. Selskabsmæssige forhold

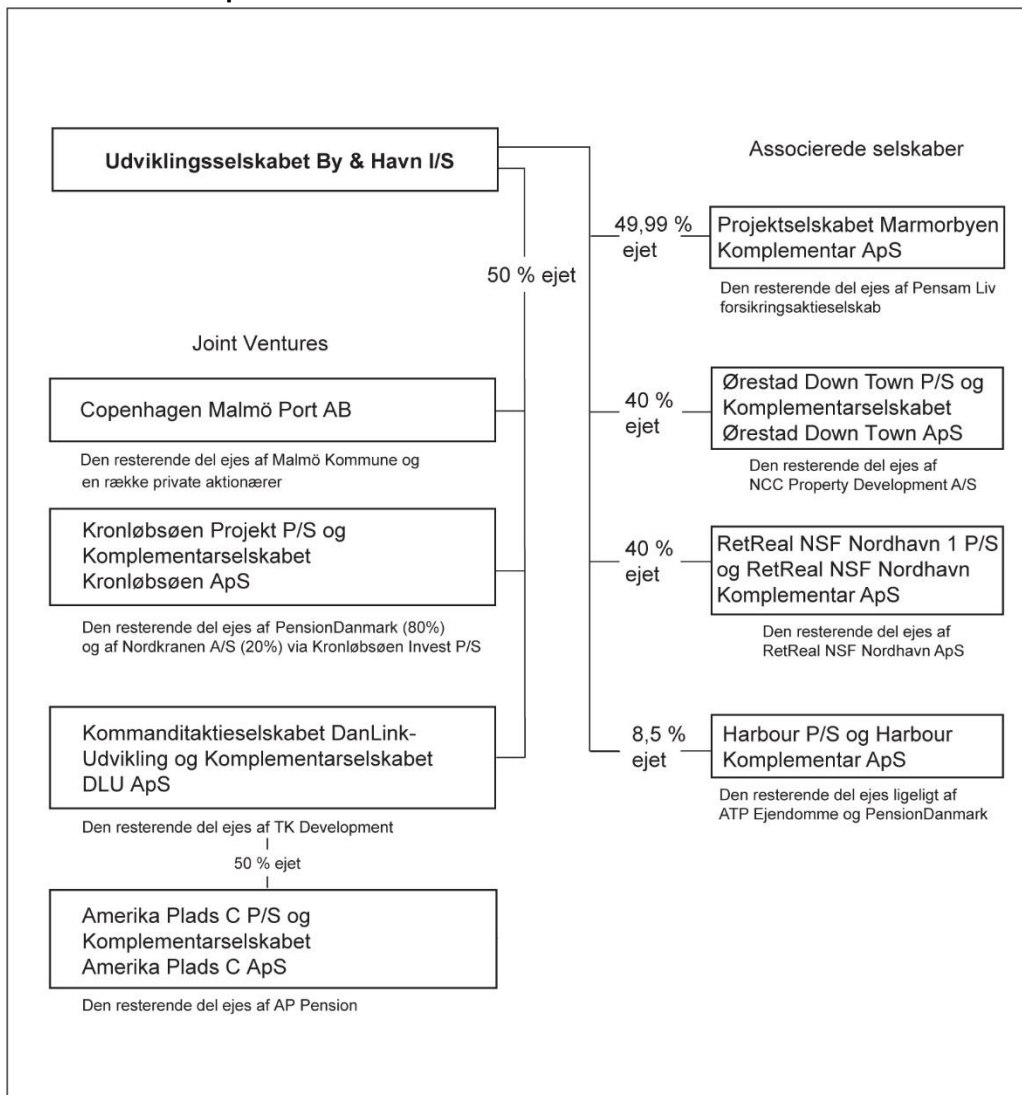
Side 6 af 15

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015. 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 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:

- 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.
- Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har været komplementar for Projektselskabet Marmorbyen P/S, der har udviklet boligejendomme på Marmormolen, men som blev frasolgt pr. 29. december 2017. Komplementarselskabet har dermed udfyldt sin rolle og vil blive likvideret primo 2018.
- 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 og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.





### 3. Regnskabsberetning

Side 8 af 15

#### Resultatopgørelse

Efter 1. kvartal af 2018 har By & Havn opnået et resultat af den primære drift på 44 mio. kr. Resultatet er lidt bedre end forventet og ca. 3 mio. kr. højere end i samme periode sidste år. Fremgangen kan henføres til såvel en omsætningsfremgang som reducerede omkostninger.

I perioden udgjorde de samlede værdireguleringer af investeringsejendomme -3 mio. kr., der udgøres af avance fra gennemførte salg af investeringsejendomme. De samlede salg i perioden har udgjort 455 mio. kr., der fordeler sig på tre salgsaftaler. Der er ikke foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investerings-ejendomme, 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.

Den samlede nettoomsætning er på 116 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. højere end i 1. kvartal af 2017. Fremgangen vedrører lejeindtægter fra udlejning af ejendomme og havneanlæg samt parkeringsindtægter. I modsat retning har trukket en nedgang i indtægterne fra jordmodtagelse.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger ligger ca. 5 mio. kr. under samme periode i 2017, hvilket primært kan henføres til faldende udgifter til ejendoms-skatte som følge af korrektioner af tidligere års betalinger.

I perioden har de samlede afskrivninger udgjort knap 20 mio. kr. mod ca. 23 mio. kr. i samme periode sidste år. Nedgangen skyldes primært en nedgang i mængden af modtaget jord i Nordhavn, hvilket reducerer afskrivningerne på anlægget.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. -1 mio. kr. mod -4 mio. kr. i 1. kvartal af 2017. 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 2018 udgjorde de finansielle udgifter 42 mio. kr. Der er tale om et fald på 16 mio. kr. i forhold til samme periode i 2017. Faldet skyldes dels en lavere inflationsregulering på selskabets realrentelån, dels det forhold, at selskabets gæld til Københavns Kommune er reduceret og derfor ikke længere trækker samme renter som tidligere år.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld er på 1 mio. kr. Resultatet er lidt bedre end forventet og ca. 21 mio. kr. bedre end samme periode året før.

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 131 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 132 mio. kr.

#### Balance

Pr. 31. marts 2018 udgjorde den samlede balance 16.171 mio. kr. mod 16.376 mio. kr. ved årsskiftet. Der er således kun sket få forskydninger siden årsregnskabet for 2017.

Ved udgangen af 1. kvartal af 2018 er de materielle anlægsaktiver opgjort til 12.007 mio. kr., hvilket er en nedgang på 384 mio. kr. siden årsregnskabet for 2017. Ændringen kan i al væsentlighed henføres til en nedgang i værdien af investeringsejendomme som følge af frasalg.

De samlede finansielle anlægsaktiver er øget med 329 mio. kr. til 1.572 mio. kr. Baggrunden er primært en stigning i derivater som følge af en indgået swap-aftale i forbindelse med optagelse af nye lån til brug for refinansiering. Der er endvidere foretaget kapitalindsud på 20 mio. kr. i det 40 % ejede projektselskab RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, der udvikler detailhandel i Århusgadekvarteret.

Der er i 1. kvartal af 2018 sket en stigning i tilgodehavender på godt 217 mio. kr., der kan henføres til dels en stigning i tilgodehavender fra ejendomssalg, dels tilgodehavende renter fra derivataftaler.

De likvide beholdninger er i 1. kvartal af 2018 reduceret med 368 mio. kr. til 63 mio. kr. Reduktionen er primært anvendt til indfrielse af gæld til Københavns Kommune. Selskabets langfristede gæld inkl. den kortfristede del og gæld til Københavns Kommune er i 1. kvartal af 2018 reduceret med 487 mio. kr. og udgør herefter 19.281 mio. kr. opgjort til markedsværdi.

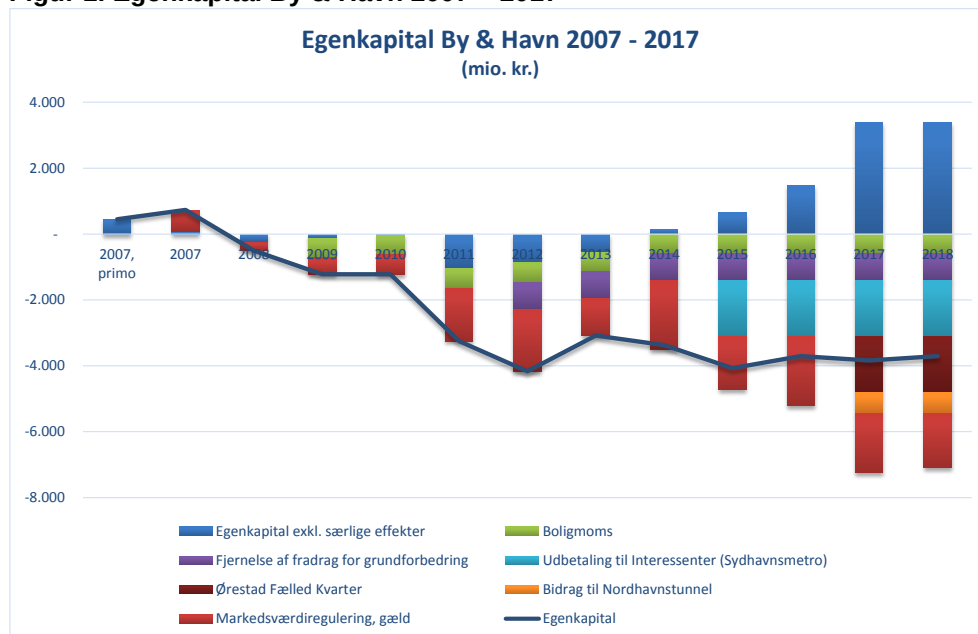
Pr. 31. marts 2018 udgør egenkapitalen -3.707 mio. kr. Der er tale om en forbedring på 130 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (132 mio. kr.), hvortil kommer valutakursreguleringer (vedrørende kapitalandelene i CMP) på knap -2 mio. kr.

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 -2.051 mio. kr. Heraf kan 1.718 mio. kr. henføres til den udbetaling til interessenterne, der blev gennemført i 2015.

I figur 1 nedenfor er vist de forskellige særlige effekter, der har påvirket selskabets egenkapital siden selskabets stiftelse. Ser man bort fra de nævnte effekter, ville egenkapitalen i dag udgøre mere end 3 mia. kr.

**Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2017**

Side 10 af 15



#### Forventninger til 2018

For hele 2018 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 300 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 Nordhavnstunnelen.

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

I november 2018 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

Selskabets administrerende direktør fratræder den 31. juli 2018 som følge af generationsskifte.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2018

|                                                              | <u>År til dato 2018</u><br>DKK 1.000 | <u>År til dato 2017</u><br>DKK 1.000 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nettoomsætning                                               | 115.532                              | 110.782                              |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                   | -3.329                               | 6.388                                |
| Andre driftsindtægter                                        | 11                                   | 35                                   |
| <b>Indtægter i alt</b>                                       | <b>112.214</b>                       | <b>117.205</b>                       |
| Personaleomkostninger                                        | -18.698                              | -17.421                              |
| Andre eksterne omkostninger                                  | -29.474                              | -35.182                              |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver            | -19.693                              | -22.911                              |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>44.349</b>                        | <b>41.691</b>                        |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat        | -714                                 | -5.642                               |
| Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat | -142                                 | 1.565                                |
| Finansielle indtægter                                        | 22                                   | 1.648                                |
| Finansielle omkostninger                                     | -42.484                              | -58.832                              |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>           | <b>1.031</b>                         | <b>-19.570</b>                       |
| Markedsværdiregulering af gæld                               | 131.167                              | 218.407                              |
| <b>Årets resultat</b>                                        | <b>132.198</b>                       | <b>198.837</b>                       |



## Balance 31. marts 2018

### Aktiver

|                                                   | 31. marts 2018<br>DKK 1.000 | 31. dec. 2017<br>DKK 1.000 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Investeringsejendomme                             | 10.492.003                  | 10.933.814                 |
| Grunde og bygninger                               | 483.062                     | 483.710                    |
| Havneindretninger                                 | 840.040                     | 858.353                    |
| Driftsmateriel                                    | 8.999                       | 9.758                      |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse          | 182.292                     | 104.455                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   | <b>12.006.396</b>           | <b>12.390.090</b>          |
| Kapitalandele i joint ventures                    | 107.076                     | 109.763                    |
| Kapitalandele i associerede selskaber             | 52.357                      | 32.500                     |
| Øvrige finansielle anlægsaktiver                  | 3.584                       | 3.593                      |
| Andre værdipapirer                                | 174.779                     | 174.778                    |
| Derivater                                         | 1.234.398                   | 923.024                    |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                  | <b>1.572.194</b>            | <b>1.243.658</b>           |
| <b>Anlægsaktiver</b>                              | <b>13.578.590</b>           | <b>13.633.748</b>          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser       | 100.948                     | 74.318                     |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 775.692                     | 702.517                    |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder       | 147.242                     | 141.438                    |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder       | 4.662                       | 53.449                     |
| Derivater                                         | 4.371                       | 3.479                      |
| Andre tilgodehavender                             | 290.439                     | 130.177                    |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 5.846                       | 6.663                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                            | <b>1.329.200</b>            | <b>1.112.041</b>           |
| <b>Værdipapirer</b>                               | <b>1.200.008</b>            | <b>1.199.779</b>           |
| Likvide beholdninger                              | 63.032                      | 430.600                    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       | <b>63.032</b>               | <b>430.600</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          | <b>2.592.240</b>            | <b>2.742.420</b>           |
| <b>Aktiver</b>                                    | <b>16.170.830</b>           | <b>16.376.168</b>          |

## Balance 31. marts 2018

### Passiver

|                                                    | 31. marts 2018<br>DKK 1.000 | 31. dec. 2017<br>DKK 1.000 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Interessentskabskapital                            | 450.564                     | 450.564                    |
| Overført resultat                                  | -4.157.479                  | -4.287.704                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>-3.706.915</b>           | <b>-3.837.140</b>          |
| Andre hensatte forpligtelser                       | 52.471                      | 52.471                     |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      | <b>52.471</b>               | <b>52.471</b>              |
| Kreditinstitutter                                  | 16.144.073                  | 14.102.110                 |
| Leasingforpligtelser                               | 53.794                      | 54.669                     |
| Deposita                                           | 43.683                      | 43.698                     |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 19.651                      | 17.448                     |
| Derivater                                          | 1.972.063                   | 2.141.189                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>18.233.264</b>           | <b>16.359.114</b>          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 615.956                     | 2.228.212                  |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 431.824                     | 1.175.884                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 23.769                      | 83.910                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 599                         | 0                          |
| Anden gæld                                         | 454.113                     | 267.585                    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 65.749                      | 46.132                     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.592.010</b>            | <b>3.801.723</b>           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          | <b>19.825.274</b>           | <b>20.160.837</b>          |
| <b>Passiver</b>                                    | <b>16.170.830</b>           | <b>16.376.168</b>          |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2018

|                                                      | 31. marts 2018<br>DKK 1.000 | 31. dec. 2017<br>DKK 1.000 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Periodens resultat                                   | 132.198                     | -100.265                   |
| Reguleringer                                         | -80.815                     | 326.165                    |
| Ændring i driftskapital                              | -60.173                     | -6.785                     |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> | <b>-8.790</b>               | <b>219.115</b>             |
| Renteindbetalinger og lignende                       | 160.639                     | 756.370                    |
| Renteudbetalinger og lignende                        | -157.454                    | -1.041.213                 |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                | <b>-5.605</b>               | <b>-65.728</b>             |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              | <b>-5.605</b>               | <b>-65.728</b>             |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      | -78.659                     | -1.173.618                 |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver                  | -19.991                     | 581.997                    |
| Salg af investeringsejendomme                        | 455.277                     | 1.323.267                  |
| Salg af øvrige materielle anlægsaktiver              | 41                          | 1.725                      |
| Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg    | -73.175                     | -263.043                   |
| Modtaget udbytte fra joint ventures                  | 0                           | 62.500                     |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        | <b>283.493</b>              | <b>532.828</b>             |
| Optagelse af lån, nettoprovenue                      | 1.717.228                   | 5.095.307                  |
| Tilbagebetaling af gæld                              | -2.362.455                  | -4.886.622                 |
| Køb og salg af værdipapirer                          | -229                        | -74.004                    |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       | <b>-645.456</b>             | <b>134.681</b>             |
| <b>Ændring i likvider</b>                            | <b>-367.568</b>             | <b>601.781</b>             |
| Likvider primo                                       | 430.600                     | -171.181                   |
| <b>Likvider ultimo</b>                               | <b>63.032</b>               | <b>430.600</b>             |
| Likvider specificeres således:                       |                             |                            |
| Likvide beholdninger                                 | 63.032                      | 430.600                    |
| <b>Likvider ultimo</b>                               | <b>63.032</b>               | <b>430.600</b>             |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2018

|                                                                                | Interessent-<br>skabskapital | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter indre<br>værdi-<br>metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                                | DKK 1.000                    | DKK 1.000                                                               | DKK 1.000            | DKK 1.000         |
| Egenkapital 1. januar 2017                                                     | 450.564                      | 8.521                                                                   | -4.215.101           | -3.756.016        |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder               | 0                            | -1.237                                                                  | 0                    | -1.237            |
| Regulering til tidligere år                                                    |                              | 20.378                                                                  |                      | 20.378            |
| Periodens afgang                                                               | 0                            | -190.048                                                                | 190.048              | 0                 |
| Udbytte til moderselskabet                                                     | 0                            | -62.500                                                                 | 62.500               | 0                 |
| Periodens resultat                                                             | 0                            | 201.870                                                                 | -302.135             | -100.265          |
| Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode |                              | 23.016                                                                  | -23.016              | 0                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2017</b>                                           | <b>450.564</b>               | <b>0</b>                                                                | <b>-4.287.704</b>    | <b>-3.837.140</b> |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder               | 0                            | -1.973                                                                  | 0                    | -1.973            |
| Periodens resultat                                                             | 0                            | -856                                                                    | 133.054              | 132.198           |
| Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode | 0                            | 2.829                                                                   | -2.829               | 0                 |
| <b>Egenkapital 31. marts 2018</b>                                              | <b>450.564</b>               | <b>0</b>                                                                | <b>-4.157.479</b>    | <b>-3.706.915</b> |





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



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