

KVARTALSRAPPORT

1. KVARTAL 2021

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



BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2021

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING.....	3
Kvartalet i hovedtræk.....	4
Hoved- og nøgletal	5
Selskabsmæssige forhold.....	6
Datterselskaber.....	7
Joint ventures	7
Associerede selskaber.....	7
Kapitalinteresser	7
Regnskabsberetning.....	8
Resultat.....	8
Balance	8
Forventninger til 2021 og de kommende år	9
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	9
REGNSKAB	10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15



LEDELSES- BERETNING

Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

1. kvartal af 2021 har for By & Havn, ligesom det var tilfældet i 2020, været præget af høj aktivitet på flere områder og med et tilfredsstillende resultat til følge. Det samlede resultat for perioden udgør 395 mio. kr. Ses der bort fra værdiregulering af gæld, udgør resultatet 20 mio. kr., hvilket er bedre end ventet.

Den primære drift har igen i 1. kvartal af 2021 været påvirket negativt af corona-udbruddet, der har ramt selskabets parkeringsaktiviteter. Som følge af nedlukningen og øget brug af hjemmearbejde er der siden marts 2020 blevet opsagt en del parkeringsabonnementer fra erhvervskunder, hvortil kommer faldende indtægter fra korttids-parkering. Til trods herfor er resultatet af den primære drift, der blev på 39 mio. kr., bedre end forventet. Pengestrømmen fra den primære drift udgør i alt 53 mio. kr., hvilket lige knap dækker selskabets renteudgifter på 56 mio. kr.

Der er i 1. kvartal af 2021 solgt byggeretter for 518 mio. kr., hvilket har givet en avance på ca. 31 mio. kr. Med periodens salg er der taget endnu et væsentligt skridt mod at nå det samlede salgsmål på 3,4 mia. kr. i perioden 2020-2023.

På baggrunden af resultatet for 1. kvartal af 2021 er egenkapitalen opgjort til -2.556 mio. kr. Det er stadig forventningen, at målet om at forbedre egenkapitalen med 3 mia. kr. i perioden 2020-2023 kan nås.

En væsentlig forudsætning for at nå forretningsstrategiens mål, både for så vidt angår salg af byggeretter som forbedring af egenkapital, er, at nye byområder udvikles og gøres salgsklare. I 1. kvartal af 2021 er lokalplanerne for henholdsvis Fælledby og Stejlepladsen i Sydhavnen blevet endeligt vedtaget i Københavns Kommune. Begge arealer er en del af den kompensation, som Københavns Kommune indskød i selskabet som erstatning for den manglende mulighed for at udvikle arealerne i Ørestad Fælled Kvarter. Det ventes, at de første dele af arealerne indskydes i de projektselskaber, der skal forestå den endelige udvikling af områderne, i løbet af de kommende måneder.

Der har i 1. kvartal af 2021 også været stor aktivitet med udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport med tilhørende høring vedrørende Lynetteholm. By & Havn udfører arbejdet på opdrag af selskabets ejere. Der ventes fremlagt forslag til lov om etablering af Lynetteholm, der er en væsentlig del af klimasikringen i København mod stigende vandstand, i 2. halvår af 2021. Bortset fra selve perimeteren skal Lynetteholm etableres ved modtagelse af overskudsjord fra byggeprojekter i primært hovedstadsregionen.

Lynetteholm vil således afløse Nordhavn, der siden 2012 har modtaget overskudsjord fra metrobyggeriet og en lang række andre såvel offentlige som private byggerier. Depotet for

forurenet jord i Nordhavn er nu fyldt op, hvilket gør det muligt at flytte containerterminalen i København fra den nuværende lokalisering på Levantkaj. Den endelige formelle beslutning om etablering af en ny fremtidssikret containerterminal i Ydre Nordhavn ventes truffet i 2. kvartal af 2021. Dermed vil opfyldningen i Nordhavn give plads til en langsigtet placering af erhvervshavnen i København og til byudvikling af Levantkaj. Flytningen af containerterminalen vil i givet fald være gennemført i 2023.

Fremtidssikringen af selskabets driftsindtjening sker bl.a. gennem investeringer i renovering og modernisering af fire store pakhuse på Sundmolen i Nordhavn. Der investeres i størrelsesordenen 500 mio. kr. i pakhuse, der rummer i alt ca. 60.000 etagemeter. Renoveringen, der ventes at pågå frem til 2024, vil give en væsentlig stigning i leje potentialet, der skal modvirke det tab af lejeindtægter, der sker i andre områder i takt med, at områderne byudvikles eller skal give plads til ny infrastruktur.

Selv om parkeringsindtægterne her og nu er blevet negativt påvirket af corona-udbruddet, så fortsætter By & Havns udbygning af parkeringskapaciteten i selskabets nye byområder. I januar 2021 blev et nyt parkeringshus på Hannemanns Allé i Ørestad med 560 pladser åbnet samtidig med, at investering i yderligere fem parkeringshuse er i gang.

Hoved- og nøgletal

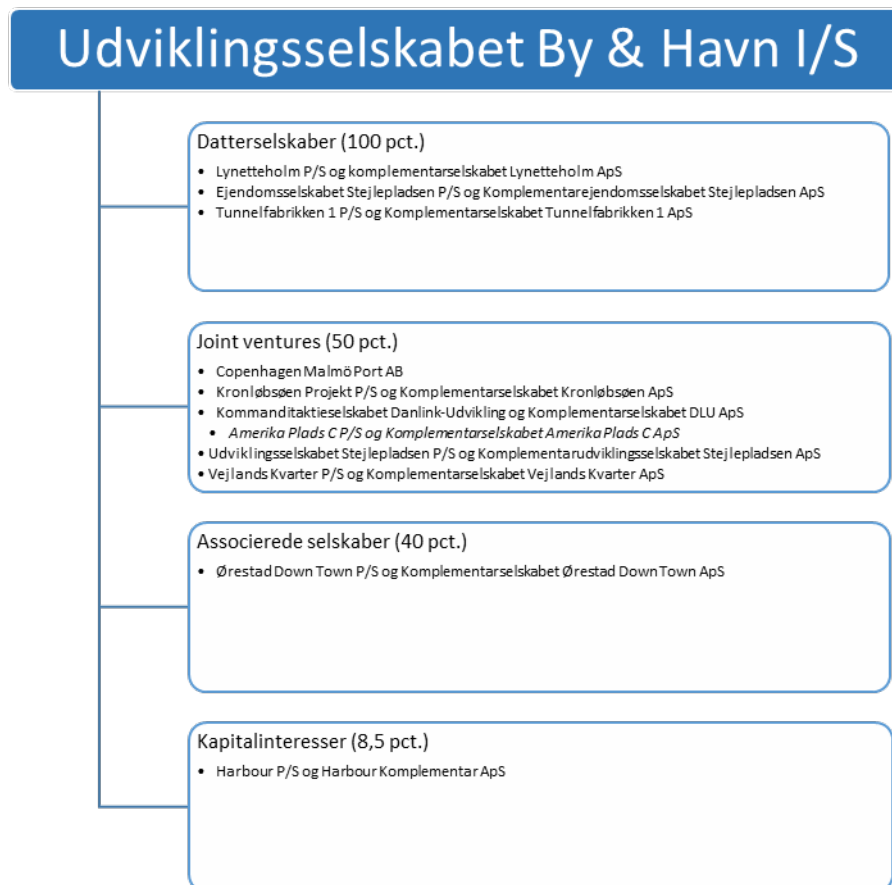
Alle tal i mio. kr.	År til dato 2021	År til dato 2020	2020
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	114	142	360
Resultat af kapitalandele	-4	82	236
Af- og nedskrivninger	-14	-38	-94
Resultat af primær drift	39	46	68
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-57	-28	-190
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	318	222	-243
Resultat efter finansielle poster	-22	101	114
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	42	47	534
Periodens resultat	395	398	595
Balancen			
Aktiver	15.807	15.649	16.012
Investeringer i materielle anlægsaktiver	106	189	739
Egenkapital	-2.556	-2.673	-2.948
Nettorentebærende gæld	15.586	15.516	15.687
Nøgletal			
Overskudsgrad	25%	24%	8%
Afkastningsgrad	0%	0%	0%
Soliditetsgrad	-16%	-17%	-18%
Antal medarbejdere	127	125	126

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

Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. 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:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. marts 2021

Datterselskaber

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Tunnelfabrikken 1 P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret ved udgangen af 2021.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

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.

Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme og arealer beliggende på Stejlepladsen.

Vejlands Kvarter P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Vejlands Kvarter i Ørestad.

Associerede selskaber

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. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2021.

Kapitalinteresser

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.

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 395 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 20 mio. kr., hvilket er 125 mio. kr. lavere end i 2020. Tilbagegangen i resultatet kan henføres til et fald i omsætningen samt at selskabets kapitalandele i projektselskabet PFA Nordhavn I P/S blev afhændet i 1. kvartal af 2020 med en avance på 94 mio. kr.

I årets 1. kvartal er nettoomsætningen på 114 mio. kr., hvilket er et fald på 28 mio. kr. Faldet kan primært henføres til et fald i jord modtaget i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra. Parkeringsomsætningen lå som følge af Covid-19-udbruddet under omsætningen for samme periode i 2020.

I 1. kvartal af 2021 har de samlede omkostninger i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter udgjort 61 mio. kr. mod 57 mio. kr. i samme periode sidste år. Stigningen skyldes større aktivitet i selskabet generelt set.

I 1. kvartal 2021 udgør de samlede afskrivninger 14 mio. kr., hvilket er et fald på 24 mio. kr. Faldet kan henføres til, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet pr. 30. juni 2020.

I perioden udgør resultatandele fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser -4 mio. kr. mod 82 mio. kr. i samme periode sidste år. Det negative resultat for perioden skal bl.a. ses i sammenhæng med, at CMP fortsat er ramt af corona-krisen. Resultatandele fra selskabets projektselskaber har som ventet givet et mindre negativt resultat, da de er i udviklingsfasen. Resultatandelen fra Harbour P/S, der ejer og udlejer FN-Byen Campus 1 på Marmormolen, har derimod givet et positivt resultat på knap 2 mio. kr.

I 1. kvartal af 2021 udgør nettorenteudgifterne 57 mio. kr., hvilket er en stigning på 28 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Stigningen skyldes et svagt stigende renteniveau.

Der er i 1. kvartal af 2021 indregnet positive værdireguleringer af investeringsejendomme på 42 mio. kr., hvoraf godt 31 mio. kr. er avance fra gennemførte salg, mens godt 10 mio. kr. er opkrævede tillægskøbssummer i Indre Nordhavn.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et stigende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af gælden på i alt 375 mio. kr. I 1. kvartal af 2021 har de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter været på 1,9 pct. p.a.

Balance

Pr. 31. marts 2021 udgør den samlede balance 15.807 mio. kr. mod 16.012 mio. kr. ved årsskiftet.

De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.732 mio. kr., hvilket er på samme niveau som ved årsskiftet.

Pr. 31. marts 2021 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.714 mio. kr. mod 1.931 mio. kr. ved årsskiftet, hvilket skyldes en stigning i værdien af derivaterne knyttet til selskabets gældsportefølje.

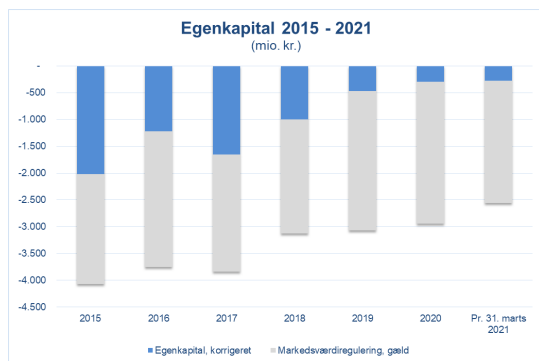
Der er i 1. kvartal af 2021 sket en stigning i tilgodehavender på 327 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til en stigning i tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme. Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme ventes nedbragt i 2. kvartal af 2021 som følge af større indbetalinger af tidligere gennemførte salg.

Pr. 31. marts 2021 har By & Havn en obligationsbeholdning på 715 mio. kr. (716 mio. kr. pr. 31. marts 2020). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes i overvejende grad som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Ved udgangen af 1. kvartal af 2021 udgør de langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld 17.715 mio. kr. mod 18.042 mio. kr. året før. Faldet kan primært henføres til, at markedsværdien af gælden er faldet med 375 mio. kr. i perioden.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.626 mio. kr. mod 12.406 ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således steget med 220 mio. kr. i 1. kvartal af 2021. Stigningen skyldes bl.a., at selskabet i perioden har indbetalt 100 mio. kr. til Metroselskabet, hvilket er den sidste del af betalingen på 483 mio. kr. til brug for finansiering af Sydhavnsmetroen, som ejerne besluttede ultimo 2020.

Pr. 31. marts 2021 udgør egenkapitalen -2.556 mio. kr. mod -2.948 mio. kr. ved årsskiftet. Ændringen kan henføres til årets resultat (395 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandele i CMP (-4 mio. kr.).



Figur 2. Egenkapital 2015 – 2021

Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.276 mio. kr., kan (den korrigerede) egenkapital opgøres til -280 mio. kr.

Forventninger til 2021 og de kommende år

By & Havns forretningsområder Parkering og Havnedrift er i 1. kvartal af 2021 fortsat ramt af Covid-19-udbruddet, men dog ikke mere end at det forventes opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet.

I 2021 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 370 mio. kr. Samtidig ventes salg af investeringsejendomme igen i 2021 at ligge over 1 mia. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. I forretningsstrategien indgår således også mål om, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde en stærk pengestrøm fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje. Det gælder både Udlejning, Parkering og Havnedrift.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er

ved at være brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet forventer derfor at gå ind i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. På længere sigt er det dog forventningen, at målet om fuld rentedækning kan klares uden indtjening fra jordmodtagelse i takt med, at især Udlejning og Parkering men også Havnedrift bliver udviklet yderligere.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er således målet, at egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023 (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne). På baggrund af de opnåede resultater frem til og med 1. kvartal 2021 af er det, trods negative påvirkninger fra corona-udbruddet, stadig forventningen, at målet kan nås.

Der vil dog endnu gå nogle år, før selskabets egenkapital er positiv. Selskabsform og ejerkreds indebærer dog, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I en række salgskontrakter i Indre Nordhavn er der indarbejdet tillægskøbesummer, der skal betales i 60 år fra metroens ibrugtagning. Tillægskøbesummerne afspejler den værdistigning, som en metro vil have for de nærliggende ejendomme. Der er rejst to sager mod By & Havn ved domstolene. Den ene sag er nu afgjort til By & Havns fordel ved Østre Landsret, der har stadfæstet Københavns Byrets dom i sagen. By & Havn fortsætter på denne baggrund med at opkræve tillægskøbesummerne i henhold til de tinglyste servitutter.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2021

År til dato 2020

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2021

Nettoomsætning	113.555	141.763
Andre driftsindtægter	12	54
Indtægter i alt	113.567	141.817
Personaleomkostninger	-22.366	-19.840
Andre eksterne omkostninger	-38.136	-36.672
Af- og nedskrivninger	-14.331	-38.482
Resultat af primær drift	38.734	46.823
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-2.684	242
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-2.669	-13.137
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	94.824
Resultat af kapitalinteresser efter skat	1.784	0
Finansielle indtægter	91	2.460
Finansielle omkostninger	-57.197	-30.308
Resultat efter finansielle poster	-21.941	100.904
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	42.348	47.406
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	20.407	148.310
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	375.066	250.102
Årets resultat	395.473	398.412

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2021

31. dec. 2020

Aktiver pr. 31. marts 2021

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	2.185	2.458
Immaterielle anlægsaktiver	2.185	2.458
Investeringsejendomme	10.506.895	10.991.896
Grunde og bygninger	445.029	452.855
Havneindretninger	591.218	596.613
Driftsmateriel	9.648	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse	126.932	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	11.729.722	12.122.924
Kapitalandele i datterselskaber	26.151	28.835
Kapitalandele i joint ventures	303.960	300.247
Kapitalandele i associerede selskaber	32	32
Kapitalandele i kapitalinteresser	230.025	228.241
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.730	3.739
Derivater	1.149.893	1.369.524
Finansielle anlægsaktiver	1.713.791	1.930.618
Anlægsaktiver i alt	13.445.698	14.056.000

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.694	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	768.656	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	166.710	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	23.735	31.572
Derivater	180.119	132.537
Andre tilgodehavender	245.322	234.501
Periodeafgrænsningsposter	8.928	8.991
Tilgodehavender	1.486.164	1.159.193
Værdipapirer	714.576	716.112
Likvide beholdninger	160.254	80.688
Værdipapirer og likvide beholdninger	874.830	796.800
Omsætningsaktiver i alt	2.360.994	1.955.993
Aktiver i alt	15.806.692	16.011.993

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2021

31. dec. 2020

Passiver pr. 31. marts 2021

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	72.875	80.062
Overført resultat	-3.133.381	-3.532.423
Egenkapital i alt	-2.555.942	-2.947.797

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	78.400	78.400
Hensatte forpligtelser	78.400	78.400

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	12.854.759	12.898.881
Leasingforpligtelser	42.571	43.578
Deposita	47.685	46.828
Gæld til Københavns Kommune	756.138	756.138
Derivater	2.025.583	2.236.208
Langfristede gældsforpligtelser	15.726.736	15.981.633

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.988.099	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	2.244	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.624	141.929
Gæld til joint venture	118.019	119.019
Derivater	95.007	34.551
Anden gæld	244.249	403.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder	63.256	141.141
Kortfristede gældsforpligtelser	2.557.498	2.899.757

Gældsforpligtelser i alt	18.284.234	18.881.390
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	15.806.692	16.011.993
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2021

31. dec. 2020

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2021

Periodens resultat	395.473	594.857
Reguleringer	-333.566	-449.241
Ændring i driftskapital	-442.284	236.326
Renteindbetalinger og lignende	176.777	151.219
Renteudbetalinger og lignende	-179.049	-407.273
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-382.649	125.888
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-498
Køb af materielle anlægsaktiver	-105.856	-738.937
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-9.992	118.559
Salg af investeringsejendomme	279.401	1.202.263
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	6	86
Køb og salg af værdipapirer	1.536	-37.073
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	0	98.750
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	165.095	643.150
Optagelse af lån, nettoprovenue	300.000	1.428.758
Tilbagebetaling af gæld	-2.880	-1.844.151
Indbetaling fra interessenter	0	0
Udbetaling til interessenter	0	-383.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	297.120	-798.393
Ændring i likvider	79.566	-29.355
Likvider primo	80.688	110.043
Likvider ultimo	160.254	80.688
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	160.254	80.688
Bankgæld	0	0
Likvider ultimo	160.254	80.688

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2021

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	504.564	81.525	-3.652.660	-3.066.571
Indbetaling fra interessenter	0	0	-483.000	-483.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	6.917	0	6.917
Modtaget udbytte		-98.750	98.750	0
Periodens resultat	0	132.424	462.433	594.857
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode		-42.054	42.054	0
Egenkapital 31. december 2020	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.618	0	-3.618
Periodens resultat	0	-3.569	399.042	395.473
Egenkapital 31. marts 2021	504.564	72.875	-3.133.381	-2.555.942



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