

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2015

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



BY&HAVN

NOTAT

BY&HAVN

The logo graphic consists of several horizontal lines of varying lengths and colors (blue and grey) positioned below the text 'BY&HAVN'.

9. november 2015

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2015

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 16

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

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 3. kvartal 2015

Resultat	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	343.143	323.062	442.661
Værdireguleringer af investeringsejendomme	248.994	398.401	761.446
Resultat af primær drift	378.633	504.548	902.046
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	3.658	6.655	30.199
Resultat af kapitalandele i joint ventures	54.709	24.726	24.636
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-282	-676	-780
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-198.088	-179.073	-125.332
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	179.059	-897.785	-234.395
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	238.630	356.180	-1.223.291
Periodens resultat	615.777	-362.532	-267.190

Balance	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
Aktiver i alt	15.717.970	14.009.550	13.912.490
Anlægsaktiver	12.584.203	12.494.279	12.092.656
Omsætningsaktiver	3.133.767	1.515.271	1.218.952
Investeringer i materielle anlægsaktiver	168.128	56.415	303.344
Af- og nedskrivninger	92.339	80.489	123.053
Egenkapital	-4.464.864	-3.457.190	-3.370.137

Pengestrømme	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	192.674	28.702	-136.713
- investeringsaktivitet	446.018	323.669	94.743
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-182.380	-200.253	303.344
- finansieringsaktivitet	1.284.054	140.865	41.970
Periodens forskydning i likvider	1.922.746	493.236	0

	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
Antal medarbejdere	114	111	111

Nøgletal i pct.	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
Overskudsgrad	63,9 pct.	69,9 pct.	75,0 pct.
Afkastningsgrad	2,4 pct.	3,6 pct.	6,5 pct.
Soliditetsgrad	-28,4 pct.	-24,7 pct.	-24,2 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A

	År til dato 2015	År til dato 2014	31. dec. 2014
Nettorentebærende gæld	17.773.926	16.931.581	16.892.423

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

1. 3. kvartal 2015 i hovedtræk

By & Havn opnåede for de første tre kvartaler af 2015 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 239 mio. kr. Resultatet er bedre end forventet og anses for at være tilfredsstillende.

Der er pr. 3. kvartal af 2015 indgået aftaler om salg af byggeretter for ca. 400 mio. kr., og for hele 2015 ventes salget at udgøre næsten 700 mio. kr. Der er positive forventninger til, at salgsniveauet kan fastholdes de kommende år. Salgsforventningerne baserer sig bl.a. på en række betingede salgsaftaler og optionsaftaler om salg for i alt 1,7 mia. kr., som selskabet har indgået, og som vil blive effektueret de kommende år. Forventningerne til de kommende års salgsmuligheder er blevet bekræftet af en ekstern valuar, der vurderede værdien af selskabets ejendomme i forbindelse med halvårsregnskabet for 2015. Der har ikke været foretaget en fornyet vurdering i forbindelse med regnskabet for 3. kvartal af 2015. I lighed med i halvårsregnskabet er der således indregnet samlede værdireguleringer af investerings-ejendommene på knap 250 mio. kr.

En væsentlig forudsætning for at By & Havn kan udvikle sine værdier er, at der på længere sigt skabes planmæssigt grundlag for at udvikle Ydre Nordhavn, og at infrastrukturen til området forbedres med etablering af såvel en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten som en forlængelse af metroen fra Indre Nordhavn. Rammerne for udvikling af Ydre Nordhavn blev fastlagt i starten af 2015 med Folketingets vedtagelse af en ændring af den lovgivning, selskabet arbejder under. Lovændringen indebærer ligeledes, at By & Havn bidrager til finansiering af infrastrukturen.

En væsentlig forudsætning for at udvikle Ydre Nordhavn er, at erhvervshavnen flyttes. De første analyser og undersøgelser herom er igangsat. Det indgår i analyserne, at en flytning af erhvervshavnen til Køge er et muligt alternativ.

Interessen for køb af byggeretter i Indre Nordhavn til boligformål er fortsat stor. I de lokalplanlagte områder er der kun få tilbageværende byggefelt til boligformål, der endnu ikke er solgt. Der er stor byggeaktivitet på de fleste byggefelt i Århusgadekvarteret, og By & Havn har afsluttet første del af sine infrastrukturarbejder. Bl.a. de sidste apteringsopgaver er udskudt, indtil byggeaktiviteterne i kvarteret er afsluttet. De første beboere er flyttet ind, og området ændrer derved karakter fra havneområde med erhvervslejemål, primært til lagerfunktioner, til et moderne byområde med blandet bolig og erhverv. Selskabet har etableret midlertidige parkeringspladser til beboere og erhverv, og i løbet af et års tid vil det første parkeringshus stå færdigt med ca. 500 pladser.

De næste infrastrukturarbejder selskabet står over for i Indre Nordhavn omfatter bl.a. Sundmolen, hvor selskabet i dag har en række erhvervslejemål, der i de kommende år skal suppleres med en række nye boligejendomme. Samtidig er der ved at blive gennemført et udbud af den såkaldte Kronløbsø, hvor der skal etableres parkeringskælder og boliger.

Infrastrukturarbejderne på Teglholmen og i Ørestad Syd er også i fuld gang. På Teglholmen skal der bl.a. etableres en kanalstruktur, der er kendt fra andre områder i Københavns havn. Dette arbejde sker i samarbejde med de bygherrer, der etablerer boliger i området. Arbejdet forløber planmæssigt.

I Ørestad etableres der bl.a. en stiforbindelse over motorvej og jernbane til cykeltrafik og gående. Samtidig arbejdes der med infrastrukturen omkring den nye Arena. Det næste område, hvor der skal igangsættes infrastrukturarbejder, er i Kalvebod Kvarteret Vest i den sydlige del af Ørestad. Arbejderne skal igangsættes, idet salget af boligbyggeretter i området er i fuld gang. Efter modtagelse af en række interessetilkendegivelser i løbet af de sidste måneder ventes der indgået kontrakter om salg ved årsskiftet.

Det var også ventet, at salg af byggeretter og igangsætning af infrastrukturarbejderne på Enghave Brygge skulle igangsættes i de kommende måneder. Analyser har dog vist, at det er vanskeligt at udvikle byggeretterne på Enghave Brygge, før arbejderne med etablering af metro til området er afsluttet. Udviklingen af området vil derfor først ske efter 2021.

By & Havns driftsaktiviteter har i 3. kvartal af 2015 udviklet sig tilfredsstillende. Selskabet har trods omdannelse af nogle af udlejningsområderne til udviklingsområder stadig årlige lejeindtægter på over 200 mio. kr. Lejeindtægten forsøges løbende udbygget gennem renovering og modernisering af ældre pakhuse til primært kontorlejemål.

Parkeringsaktiviteterne udvikles løbende med årlige vækstrater på over 10 pct. Væksten vedrører såvel beboere som virksomheder og deres medarbejdere. Parkeringsindtægterne vedrører primært Ørestad, men med åbningen af Indre Nordhavn vil parkeringsindtægterne også komme herfra.

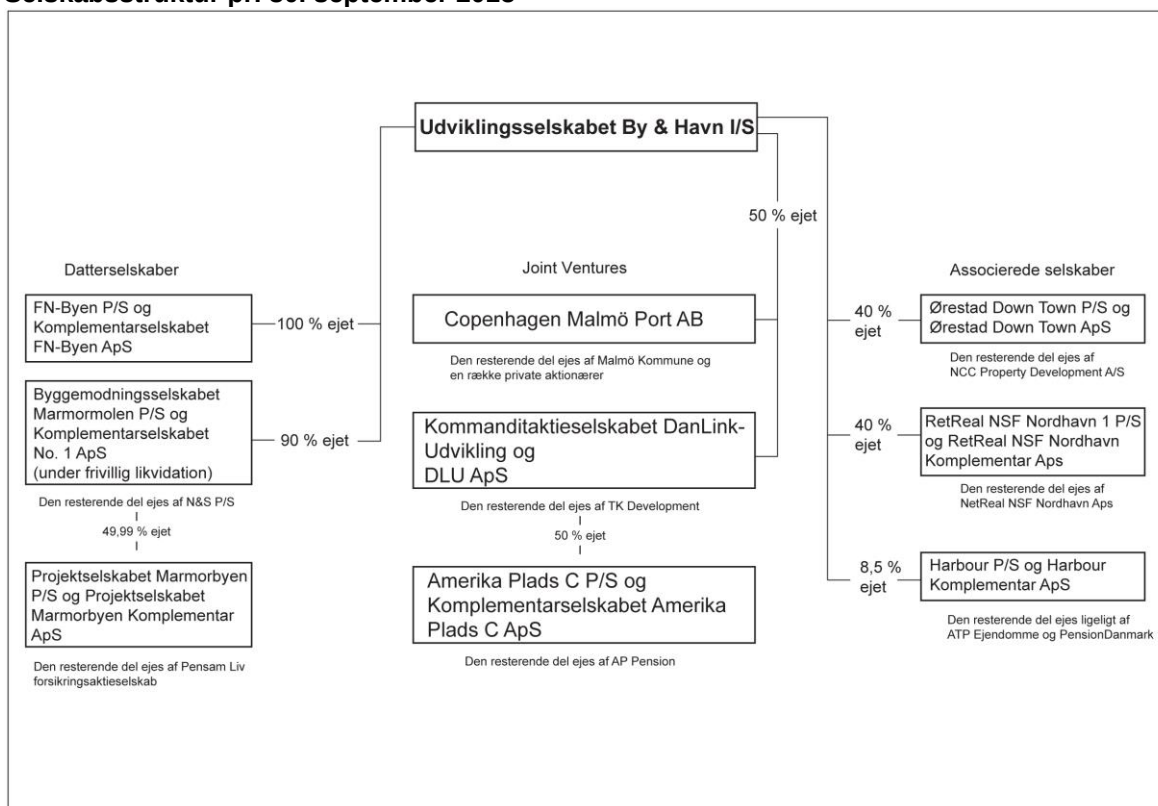
I de første tre kvartaler af 2015 har der været tilført næsten 2,3 mio. tons jord til Nordhavn. Jordtilførslen har været større end forventet, og kapaciteten til modtagelse af ren jord ventes derfor at være brugt op i løbet af nogle få år. Indtægterne fra jordmodtagelsen anvendes til at finansiere arealudvidelsen i Nordhavn.

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 (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.
- 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. Da selskabet er ved at have opfyldt sit formål, likvideres selskabet inden årets udgang.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på 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.
- 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.



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

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	138
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	43
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	160
- DanLink-Udvikling P/S	92
Associerede selskaber og andre værdipapirer	183
Kapitalandele og andre værdipapirer i alt	616

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelsen

By & Havn har for de første tre kvartaler af 2015 opnået et resultat af den primære drift på 379 mio. kr., hvilket stort set er som forventet. I forhold til samme periode i 2014 er der tale om en nedgang, hvilket alene kan tilskrives en nedgang i de urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Til trods for en nedgang i de urealiserede værdireguleringer i forhold til i 2014 er værdiudviklingen i selskabets portefølje af investeringsejendomme stadig tilfredsstillende og på niveau med det forventede. Værdien af investeringsejendommene blev senest vurderet i forbindelse med halvårsregnskabet for 2015, hvor en ekstern valuars vurderinger blev inddraget. Næste vurdering vil blive foretaget i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet for 2015. Der forventes samlede positive værdireguleringer af investeringsejendommene på mere end 400 mio. kr.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er der i forhold til i samme periode i 2015 opnået en resultatfremgang på 24 mio. kr. Fremgangen kan primært henføres til en tilbageført hensættelse vedrørende miljøforanstaltninger på Prøvestenen samt modtagelse af jord i Nordhavn. Der har i perioden også været fremgang i lejeindtægter og indtægter fra parkeringsaktiviteter.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger er trods et øget aktivitetsniveau lavere end i de første tre kvartaler af 2014. Afskrivningerne er steget med 12 mio. kr., hvilket primært kan henføres til øget jordmodtagelse i Nordhavn. Anlægget til modtagelse af jord afskrives i takt med jordmodtagelsen.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures mv. på i alt 58 mio. kr. Det største bidrag kommer fra DanLink-Udvikling P/S, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. Baggrunden for resultatfremgangen i DanLink-Udvikling P/S er, at selskabet har solgt et af sine to byggefelt på Amerika Plads. CMP har bidraget med 21 mio. kr., hvilket er lidt under niveauet i 2014.

De samlede finansielle poster har i de første tre kvartaler af 2015 udgjort 198 mio. kr., hvilket er en stigning på 21 mio. kr. i forhold til samme periode i 2014. Stigningen skyldes dels et øget gælds niveau, dels de seneste måneders stigende rente- og inflationsniveau. Selskabet har set i lyset af de forventede rentestigninger mindsket andelen af gælden, der er variabelt forrentet.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld har i perioden været på 239 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet. Der er dog tale om en nedgang i forhold til samme periode i 2014 på mere end 117 mio. kr., hvilket dog alene kan tilskrives en nedgang i værdiregulering af investeringsejendommene.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et stigende renteniveau i de første tre kvartaler af 2015 er der for perioden indtægtsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 377 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 616 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. september 2015 udgjorde den samlede balance 15.718 mio. kr. mod 13.912 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 11.965 mio. kr., hvilket er en nedgang på mere end 125 mio. kr. Nedgangen relaterer sig især til en nedgang i værdien af havneindretningerne som følge af periodens afskrivninger.

Værdien af investeringsejendommene, der udgør næsten 90 pct. af de samlede materielle anlægsaktiver, er reduceret med godt 50 mio. kr., da periodens salg har været større end værdiforøgelsen gennem investeringer og værdireguleringer.

De finansielle anlægsaktiver er i perioden øget med knap 19 mio. kr. Stigningen vedrører primært ejerandelen i DanLink-Udvikling P/S som følge af selskabets positive resultatfremgang i perioden. Samtidig har DanLink-Udvikling P/S indfriet sin gæld til By & Havn på ca. 23 mio. kr. Beløbet er en tillægskøbesum for tidligere erhvervede byggeretter. CMP's resultat i perioden, der har øget kapitalandelens værdi, er blevet modvirket af en lige så stor udbyttebetaling.

Der har i perioden været tilgang af et nyt selskab, der er etableret i fællesskab med RetReal NSF Nordhavn P/S. Selskabet skal udvikle detailhandel i Århusgade-kvarteret. By & Havn har i første fase indskudt 0,2 mio. kr. kontant, mens de efterfølgende indskud vil ske i form af apportindskud af butikslokaler.

Pr. 3. kvartal af 2015 udgjorde de samlede tilgodehavender 1.211 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 8 mio. kr. siden årsskiftet. Der har i perioden været indbetalt i alt 490 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, men er tilkommet yderligere salg på 377 mio. kr., hvilket har nedbragt tilgodehavender fra ejendomssalg med 113 mio. kr. Andre tilgodehavender er i perioden øget med 146 mio. kr., hvilket kan henføres til tilgodehavende renter fra swap-aftaler i tilknytning til selskabets langfristede gæld.

De samlede likvide beholdninger er i perioden øget med 1.923 mio. kr. Heraf står 1.343 mio. kr. i tyske statsobligationer som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler. Den øvrige del er overskudslikviditet, der for en stor dels vedkommende vil blive anvendt til gældsnedbringelse i november 2015.

Egenkapitalen udgjorde -4.465 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal af 2015. Der er tale om en nedgang på 1.095 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (616 mio. kr.) og selskabets lovbestemte udbetaling til interessenterne (-1.718 mio. kr.), der blev vedtaget ved lov i starten af 2015. Udbetalingen til interessenterne indgår i finansieringen af metro til Sydhavnen.

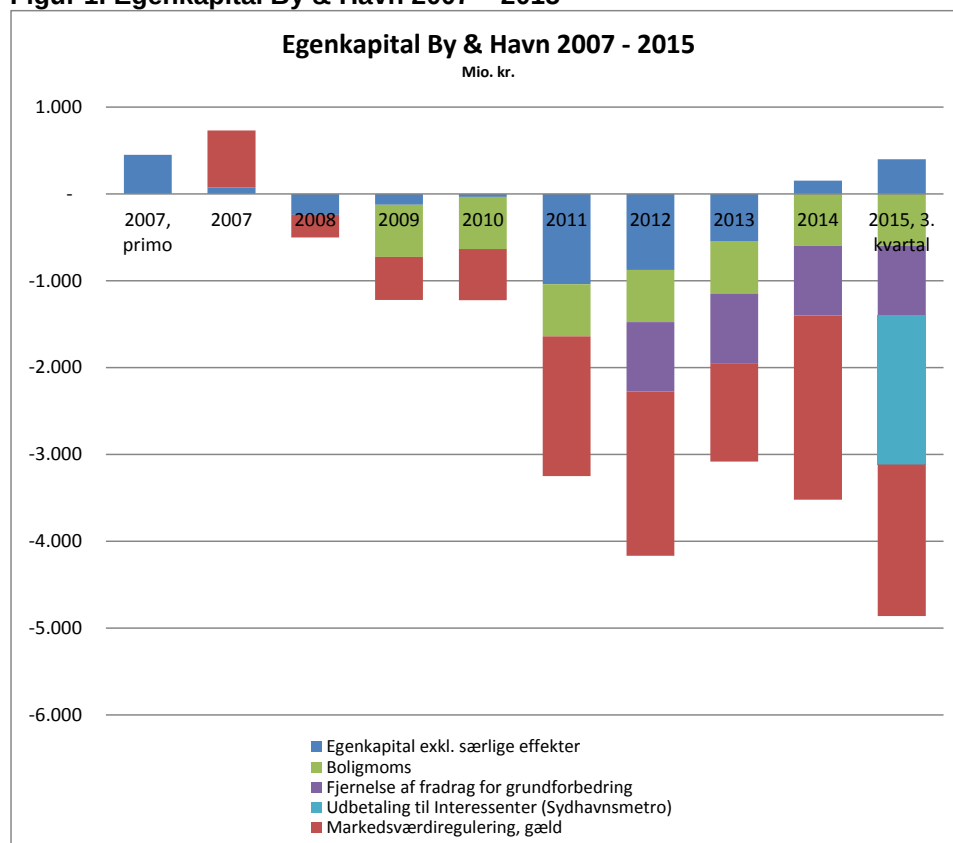
Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.704 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra effekten af markedsværdireguleringer af gælden og det netop udbetalte bidrag til metro til Sydhavnen, udgør egenkapitalen -1.002 mio. kr. Det forventes, at egenkapitalen vil være positiv inden for en 10-15-årig periode.

Det skal bemærkes, at By & Havn i henhold til den nævnte lovændring foruden det allerede udbetalte beløb på 1.718 mio. kr. også skal dække en såkaldt korrektionsreserve vedrørende metroen til Sydhavnen på op til 2,0 mia. kr. i 2014-priser. Beløbet er ikke afsat i regnskabet, da det endnu er uvist, hvorvidt og hvornår det i givet fald skal udbetales. Beløbet er dog indregnet i selskabets langtidsbudget. Såfremt hele beløbet udbetales, kan der gå op til 30 år, inden egenkapitalen igen er positiv.

De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld er siden årsskiftet steget fra 17.354 mio. kr. til 19.490 mio. kr. Stigningen på 2.136 mio. kr. vedrører hovedsageligt den lovbestemte udbetaling til interessenterne på 1.718 mio. kr. samt den ovennævnte stigning i likvid-

beholdningen på mere end 1.900 mio. kr. Samtidig har overskud fra driften og indtægter fra salg af investeringsejendomme mere end dækket likviditetstrækket fra investeringer, hvilket har været med til at reducere gælden. Endelig er gælden reduceret som følge af markedsværdiregulering som en konsekvens af det stigende renteniveau i perioden.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2015



Forventninger til 2015

For hele 2015 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 4-500 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendoms-markedet holder året ud. Der ventes således også en forbedring af egenkapitalen, når bortses fra den lovbestemte udbetaling til interessenterne.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme dække likviditetstrækket fra finansielle poster og investeringer. Overskuddet herfra dækker dog kun en mindre del af den lovbestemte udbetaling til interessenterne, hvorfor gælden ved årets udgang vil være højere end ved årets start.

I november 2015 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2015

	År til dato 2015 DKK 1.000	År til dato 2014 DKK 1.000
Nettoomsætning	343.143	323.062
Værdireguleringer af investeringsejendomme	248.994	398.401
Andre driftsindtægter	14.603	635
Indtægter i alt	606.740	722.098
Personaleomkostninger	-50.170	-49.225
Andre eksterne omkostninger	-85.598	-87.836
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-92.339	-80.489
Resultat af primær drift	378.633	504.548
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	3.658	6.655
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	54.709	24.726
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-282	-676
Finansielle indtægter	298.944	357.900
Finansielle omkostninger	-497.032	-536.973
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	238.630	356.180
Markedsværdiregulering af gæld	377.147	-718.712
Periodens resultat	615.777	-362.532

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.085	25.550
Overført overskud	557.692	-388.082
	615.777	-362.532

Balance 30. september 2015

Aktiver

	30. sep. 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.410.317	10.464.449
Grunde og bygninger	469.875	472.633
Havneindretninger	1.049.055	1.130.214
Driftsmateriel	10.506	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse	25.689	16.490
Materielle anlægsaktiver	11.965.442	12.092.656
Kapitalandele i datterselskaber	181.193	171.586
Kapitalandele i joint ventures	251.682	221.797
Kapitalandele i associerede selskaber	5.948	6.010
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	23.338
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.465	3.465
Andre værdipapirer	176.693	174.686
Finansielle anlægsaktiver	618.981	600.882
Anlægsaktiver	12.584.423	12.693.538
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.505	69.027
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	514.489	627.214
Tilgodehavende hos datterselskaber	408	3.954
Tilgodehavende hos joint ventures	38.797	57.938
Andre tilgodehavender	558.118	412.439
Periodeafgrænsningsposter	23.484	48.380
Tilgodehavender	1.210.801	1.218.952
Likvide beholdninger	579.982	0
Værdipapirer	1.342.764	0
Likvide beholdninger	1.922.746	0
Omsætningsaktiver	3.133.547	1.218.952
Aktiver	15.717.970	13.912.490

Balance 30. september 2015

Passiver

	30. sep. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-4.915.428	-3.820.701
Egenkapital	-4.464.864	-3.370.137
Andre hensatte forpligtelser	47.111	65.232
Hensatte forpligtelser	47.111	65.232
Kreditinstitutter	18.384.211	13.832.022
Obligationer	0	190.464
Leasingforpligtelser	62.022	64.319
Deposita	39.242	37.002
Gæld til Københavns Kommune	558.348	0
Langfristede gældsforpligtelser	19.043.823	14.123.807
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	446.069	2.230.497
Gæld til Københavns Kommune	0	549.978
Bankgæld	0	24.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser	548.575	169.032
Anden gæld	44.909	65.895
Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.347	53.814
Kortfristede gældsforpligtelser	1.091.900	3.093.588
Gældsforpligtelser	20.135.723	17.217.395
Passiver	15.717.970	13.912.490

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2015

	År til dato 2015 DKK 1.000	År til dato 2014 DKK 1.000
Periodens resultat	615.777	-362.532
Reguleringer	-395.519	541.277
Ændring i driftskapital	15.531	-110.326
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	235.789	68.419
Renteindbetalinger og lignende	341.628	92.589
Renteudbetalinger og lignende	-384.743	-132.306
Pengestrømme fra ordinær drift	192.674	28.702
Pengestrømme fra driftsaktivitet	192.674	28.702
Køb af materielle anlægsaktiver	-182.380	-200.253
Ændring i finansielle anlægsaktiver	20.986	-1.714
Salg af investeringsejendomme	467.966	493.943
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	3	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	112.725	6.147
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	26.718	25.546
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	446.018	323.669
Optagelse af lån, nettoprovenue	4.445.377	296.626
Tilbagebetaling af gæld	-1.443.323	-155.761
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning	-1.718.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.284.054	140.865
Ændring i likvider	1.922.746	493.236
Likvider primo	0	0
Likvider ultimo	1.922.746	493.236
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	579.982	493.236
Værdipapirer	1.342.764	0
Likvider ultimo	1.922.746	493.236

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 30. september 2015

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2014	450.564	-3.532.883	-3.082.319
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-8.093	-8.093
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-13.110	-13.110
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.848	58.848
Årets resultat		-325.463	-325.463
Egenkapital 31. december 2014	450.564	-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		1.547	1.547
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		5.949	5.949
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.085	58.085
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Periodens resultat		557.692	557.692
Egenkapital 30. september 2015	450.564	-4.915.428	-4.464.864



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

Tlf. 33 76 98 00
Fax: 33 76 98 01
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk