

# KVARTALSRAPPORT

## 3. KVARTAL 2020

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 3. kvartal 2020**

## Indholdsfortegnelse

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>LEDELSESBERETNING .....</b>                 | <b>3</b>  |
| 3. kvartal 2020 i hovedtræk .....              | 4         |
| Hoved- og nøgletal .....                       | 6         |
| Selskabsmæssige forhold .....                  | 7         |
| Datterselskaber .....                          | 8         |
| Joint ventures .....                           | 8         |
| Associerede selskaber .....                    | 8         |
| Kapitalinteresser .....                        | 8         |
| Regnskabsberetning .....                       | 9         |
| Resultat .....                                 | 9         |
| Balance .....                                  | 10        |
| Forventninger til 2020 og de kommende år ..... | 11        |
| Begivenheder efter regnskabsårets udløb .....  | 11        |
| <b>REGNSKAB .....</b>                          | <b>12</b> |
| Resultat og balance .....                      | 13        |



# LEDELSES- BERETNING

## Ledelsesberetning

### 3. kvartal 2020 i hovedtræk

By & Havn har i de tre første kvartaler af 2020 opnået et tilfredsstillende resultat set i lyset af markedsforholdene og corona-udbruddet. Det samlede resultat blev på 434 mio. kr., mens resultatet før markedsværdiregulering af gæld blev på 435 mio. kr. (2019: 490 mio. kr.). Corona-udbruddet har haft negativ effekt på omsætningen i form af lavere lejeindtægter fra CMP samt i mindre udstrækning på indtægterne fra parkering.

I forhold til det forventede resultat for perioden har især avance fra salg af investeringsejendomme og fra salg af kapitalandele i et projektselskab bidraget positivt.

Periodens nettoomsætning på 253 mio. kr. er påvirket ekstraordinært af en negativ regnskabsmæssig korrektion af lejeindtægterne fra CMP. Korrektionen modsvares af en tilsvarende korrektion af resultatet fra By & Havns kapitalandele i CMP. Korrektionerne har ingen likviditetsmæssig effekt. Pengestrømmen fra den primære drift udgør 243 mio. kr. i perioden. Denne pengestrøm fra driften dækker dermed de finansielle udgifter i perioden (130 mio. kr.), hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2020 udgør selskabets nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune 12,3 mia. kr. Gælden er dermed nedbragt med mere end 600 mio. kr. siden årsskiftet.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2020 udgør egenkapitalen korrigeret for dagsværdireguleringer af gæld -34 mio. kr.

I selskabets strategiperiode 2020-2023 er der opstillet ambitiøse økonomiske mål foruden særlige fokusområder. De første aktiviteter, der skal til for at nå de ambitiøse mål, er nu igangsat. Til trods for de negative effekter af corona-udbruddet forventes de økonomiske mål stadig at kunne nås.

I strategiperioden frem til og med 2023 er der for forretningsområdet **Arealudvikling** et ambitiøst mål om at sælge byggeretter for 3,4 mia. kr., svarende til 850 mio. kr. pr. år. I årets første tre kvartaler er der afsluttet 10 salgsaftaler med en samlet salgssum på 572 mio. kr. Aftalerne har medført en samlet avance på 71 mio. kr. Der er for nuværende indgået yderligere 21 betingede salgsaftaler, og der føres en del andre konkrete salgsdrøftelser, der samlet set viser, at det er realistisk at nå det samlede salgsmål for strategiperioden.

Det er væsentligt for By & Havn løbende at planlægge og investere i nye byudviklingsområder for at kunne efterkomme de kommende års efterspørgsel efter byggeretter. Der er i perioden

investeret 171 mio. kr. i byggemodning af byudviklingsområderne.

En del af de kommende års efterspørgsel efter byggeretter til primært boliger skal dækkes af byggeretter på Stejlepladsen og i Vejlands Kvarter. I juni 2020 blev forslag til lokalplan fremlagt til politisk behandling. Frem til den forventede endelige politiske godkendelse primo 2021 vil der pågå offentlig høring af såvel VVM som lokalplan for de to byudviklingsområder. Efter den endelige godkendelse af lokalplanen vil byggeretterne blive indskudt i nyetablerede projektselskaber, som vil stå for de kommende års udvikling.

I Nordhavn pågår arbejdet med at færdiggøre den første del omkring Århusgadekvarteret og Trælsthølen. Den næste etape bliver udviklingen af Svanemølleholm, hvor der dog endnu afventes godkendelse af en endelig lokalplan. Udviklingen af Nordhavn styrkes af, at der i marts 2020 blev åbnet en metrolinje til området med to stationer. Videreførelse af metroen til de næste områder af Nordhavn er under planlægning.

For forretningsområdet **Udlejning** er der ligeledes sat et ambitiøst mål for så vidt angår omsætning og dækningsbidrag. De samlede lejeindtægter i perioden er opgjort til 170 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til samme periode i 2019 på 4 mio. kr., hvis der ses bort fra en erstatning på 7 mio. kr., der er givet ifm. et opsagt lejemål. Målet om at forhøje de kommende års lejeindtægter skal primært nås gennem renovering og omdannelse af fire store ældre pakhuse på Sundmøllen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds certificeret efter standarden DGNB. Enkelte lejemål vil i de kommende år ophøre, idet arealerne skal inddrages i arealudviklingen og give plads til Nordhavns-tunnelen. Den deraf følgende nedgang i lejeindtægterne vil over tid blive mere end kompenseret af øgede lejeindtægter fra renoverede pakhuse.

En række af By & Havns aktiviteter sker gennem projektselskaber, som By & Havn indgår i sammen med eksterne parter. Selskaberne oprettes med specifikke formål, som understøtter By & Havns arealudviklingsaktiviteter, hvorefter de likvideres eller frasælges. By & Havn afhændede primo 2020 sine ejerandele i detailhandelsselskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S. For By & Havn har involveringen i detailhandelsselskabet især haft til formål at sikre detailhandlen en god start i det nye område til glæde for Århusgadekvarterets beboere samt fællesskabet og livet i bydelen generelt. Salget har indbragt By & Havn en bogført avance på 94 mio. kr.

I årets tre første kvartaler har omsætningen i forretningsområdet **Parkering** udgjort 69 mio. kr. Der er tale om en nedgang på 1 mio. kr. i forhold til samme periode i 2019, hvilket kan henføres til tab af primært erhvervskunder og kontantkunder under perioden med nedlukning som følge af corona-udbruddet. Forventningen er, at der er tale

om midlertidige effekter, og at kunderne vender tilbage, efterhånden som restriktionerne ophæves. Til trods for den umiddelbare nedgang i parkeringsindtægterne er der behov for at udbygge parkeringskapaciteten i By & Havns udviklingsområder. Udbygningen af parkeringskapaciteten er fastlagt i lokalplaner for områderne. Der er i perioden investeret i alt 279 mio. kr. fordelt på fem parkeringshuse. By & Havn har også fokus på, hvorledes efterspørgslen efter el-ladestander kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde, og har igangsat opsætning af 40 nye ladestationer i selskabets parkeringsanlæg. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen.

I den yderste del af Nordhavn har der siden 2012 været modtaget både ren og forurenede jord, der har været anvendt til opfyld og dermed udvidelse af Nordhavn. De indvundne arealer skal anvendes til rekreative formål samt havneformål. Indtægterne fra modtagelse af jord i Nordhavn har i de første tre kvartaler af 2020 udgjort 101 mio. kr. Indtægterne skal dække By & Havns omkostninger til etablering af indfatning mv. Depotet til forurenede jord forventes at være fyldt helt op ved udgangen af 2020. Der vil herefter ske en mellemdeponering frem til, at en ny deponeringsmulighed, der forventes at blive Lynetteholm, er godkendt. Der ventes at være kapacitet til at modtage ren jord et par år frem.

By & Havns havnedriftsaktiviteter varetages af det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB (CMP). CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune. Der er indgået en ny lejeaftale, der løber frem til 2044. Med den nye lejeaftale er de økonomiske vilkår for en flytning af containerterminalen fra Levantkaj og udviklingen af havnedriften i øvrigt lagt fast for de kommende år. CMP ventes primo 2021 at tage stilling til en eventuel investering i en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Fraflytningen fra Levantkaj ventes senest medio 2023.

CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 2020 været hårdt ramt af corona-udbruddet. Det har især ramt krydstogtaktiviteterne, hvor omsætningen stort set er faldet helt bort, men også CMP's øvrige produktområder har været ramt. By & Havns lejeindtægter fra CMP ventes af den årsag at lande ca. 40 mio. kr. under budget i 2020. CMP har på baggrund af effekterne fra corona-udbruddet udskudt beslutningen om eventuelt at investere i en yderligere krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

På trods af de manglende krydstogtskibe i Københavns Havn i år er arbejdet med at etablere landstrøm i Københavns Havn i fuld gang. Arbejdet er nu blevet understøttet i form af tildeling af tilskud fra EU på i alt 60 mio. kr. til etablering af landstrømsanlæg i Århus og København.

For hele 2020 ventes et resultat før værdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 500 mio. kr. Heri er indregnet de umiddelbare effekter af corona-udbruddet. Hvorvidt corona-krisen får større og langsigtede økonomiske konsekvenser for By & Havn, afhænger naturligvis

af, hvorledes krisen udvikler sig, og specielt om den sætter sig som en egentlig recession i dansk økonomi. Ud over de direkte konsekvenser for CMP's havnedriftsaktiviteter vil By & Havn være specielt følsom over for en nedgang i efterspørgslen efter byggeretter i København.

## Hoved- og nøgletal

| Alle tal i mio. kr.                                             | År til dato<br>2020 | År til dato<br>2019 | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------|--------|--------|
| <b>Resultatopgørelsen</b>                                       |                     |                     |        |        |        |
| Nettoomsætning                                                  | 253                 | 403                 | 539    | 485    | 452    |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                      | 343                 | 423                 | 602    | 600    | -570   |
| Af- og nedskrivninger                                           | -80                 | -85                 | -122   | -96    | -83    |
| Resultat af primær drift                                        | 367                 | 590                 | 817    | 802    | -370   |
| Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld) | -136                | -128                | -169   | -202   | -225   |
| Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld) | -137                | -975                | -654   | -119   | 68     |
| Resultat før markedsværdiregulering af gæld                     | 435                 | 490                 | 714    | 627    | -394   |
| Periodens resultat                                              | 434                 | -357                | 230    | 710    | -100   |
| <b>Balancen</b>                                                 |                     |                     |        |        |        |
| Aktiver                                                         | 15.727              | 16.137              | 15.844 | 15.635 | 16.376 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver                        | 540                 | 326                 | 507    | 314    | 1.174  |
| Egenkapital                                                     | -2.634              | -3.436              | -3.067 | -3.130 | -3.837 |
| Nettorentebærende gæld                                          | 15.635              | 16.695              | 16.123 | 16.121 | 15.993 |
| <b>Nøgletal</b>                                                 |                     |                     |        |        |        |
| Overskudsgrad                                                   | 62%                 | 71%                 | 72%    | 74%    | 0%     |
| Afkastningsgrad                                                 | 2%                  | 4%                  | 5%     | 5%     | -2%    |
| Soliditetsgrad                                                  | -17%                | -21%                | -19%   | -20%   | -23%   |
| Antal medarbejdere                                              | 126                 | 122                 | 122    | 113    | 111    |

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

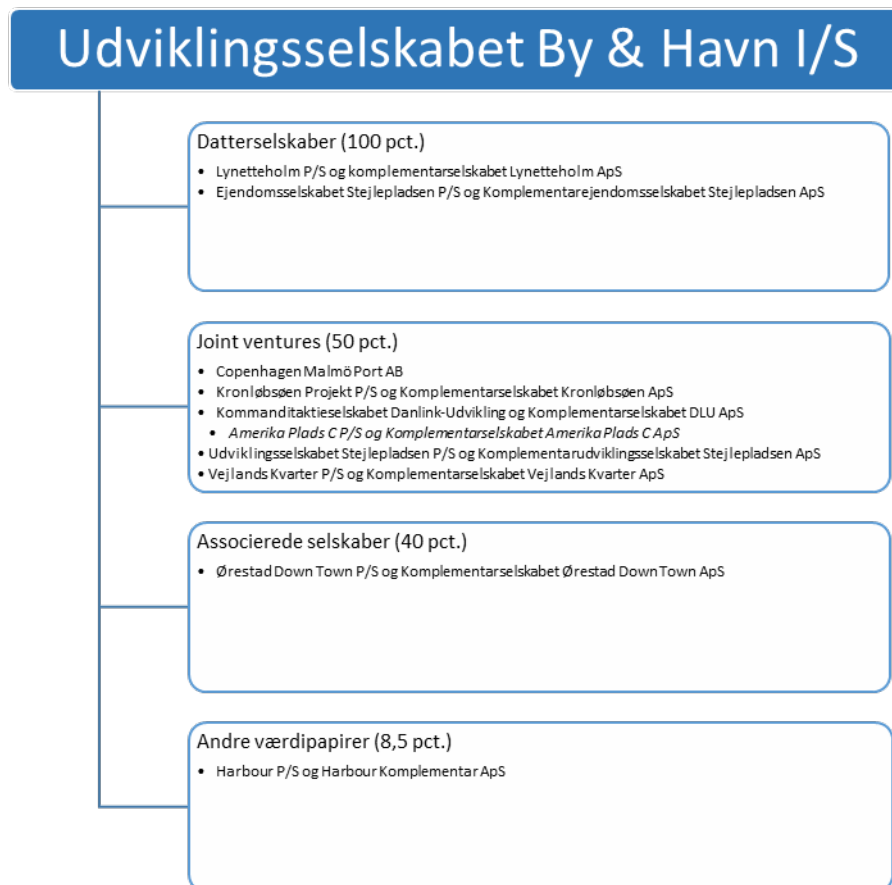
## Nøgletal

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Overskudsgrad =          | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$        |
| Afkastningsgrad =        | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad =         | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$                      |
| Egenkapitalforrentning = | $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$   |

## 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 ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. september 2020



### Datterselskaber

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab 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.

### 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 2020.

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 komplementarselskab. 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 komplementarselskab. 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 2020.

### 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

By & Havn opnåede i 3. kvartal af 2020 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 435 mio. kr. mod 490 mio. kr. i samme periode i 2019. Faldet kan primært henføres til en nedgang i værdireguleringer af investeringsejendomme (-80 mio. kr.). Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 434 mio. kr.

I 3. kvartal af 2020 er nettoomsætningen på 253 mio. kr., hvilket er et fald på 150 mio. kr. Faldet kan i al væsentlighed henføres til en korrektion af den regnskabsmæssige håndtering af lejeindtægter fra CMP som følge af indgåelse af en ny lejeaftale med CMP, der har betydet en nedjustering af lejeindtægten fra CMP med 140 mio. kr. Korrektionen har ingen likviditetsmæssig betydning. CMP har ligeledes foretaget en korrektion i sit regnskab i form af en nedsættelse af lejebetaling til såvel By & Havn som Malmø Kommune. Korrektionen hos CMP indebærer, at By & Havns resultatandel fra CMP forøges svarende til den negative korrektion af lejeindtægterne.

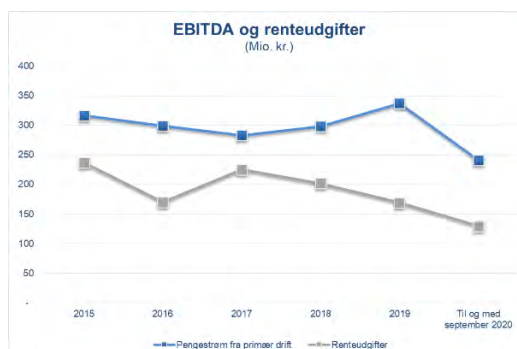
Ses der bort fra denne korrektion (lineære indregning), er nettoomsætningen faldet med næsten 10 mio. kr. Dette fald skyldes faldende lejeindtægter fra CMP som følge af corona-udbruddets påvirkning af CMP's omsætning og dermed lejebetaling til By & Havn samt faldende parkeringsindtægter, mens indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn fortsat har været stigende.

For 3. kvartal af 2020 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 343 mio. kr. mod 423 mio. kr. i samme periode i 2019. Værdireguleringerne fordeler sig med 74 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investerings-ejendomme og 269 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 3. kvartal af 2020 lidt under niveauet for samme periode i 2019 på trods af hensættelse til tab på debitorer i forbindelse med corona.

Afskrivningerne udgør i perioden 80 mio. kr., hvilket er et fald på næsten 6 mio. kr. i forhold til samme periode i 2019. Faldet skyldes lavere afskrivning på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn, som blev afskrevet fuldt ud pr. 30. juni 2020.

EBITDA (ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme samt regulering af lineær indregning) udgør 243 mio. kr. i 3. kvartal af 2020, hvilket er højere end periodens nettorenteudgifter. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld.



Figur 2. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter, netto

I 3. kvartal af 2020 udgør nettorenteudgifterne 135 mio. kr. (128 mio. kr. i 3. kvartal af 2019). Baggrunden for de lave renteudgifter er et fortsat lavt renteniveau samt den lave inflation.

I 3. kvartal af 2020 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber 197 mio. kr., hvoraf 101 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 94 mio. kr. vedrører salg af kapitalandele i PFA Nordhavn 1 P/S. Det positive resultat i CMP skal ses i lyset af en større positiv regnskabsmæssig korrektion af deres lejebetalinger til henholdsvis Malmø Stad og By & Havn. Ses der bort fra den lineære indregning, havde CMP haft et negativt resultat i 3. kvartal af 2020.

Som følge af et let faldende renteniveau i perioden er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 1 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

## Balance

Pr. 30. september 2020 udgør den samlede balance 15.727 mio. kr. mod 15.843 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.270 mio. kr., hvilket er en stigning på 162 mio. kr. siden årsregnskabet for 2019. Stigningen kan primært henføres til investeringer i byudvikling i primært Nordhavn samt en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2020 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.970 mio. kr., hvilket er 59 mio. kr. højere end ved årsskiftet. Stigningen kan primært henføres til CMP's positive resultat-udvikling grundet tilbageførslen af lineær indregning. By & Havns salg af kapitalandele i projektselskabet PFA Nordhavn 1 P/S har nedbragt værdien af kapitalandele i associerede selskaber med 55 mio. kr.

Der er i 3. kvartal af 2020 sket et fald i tilgodehavender på 298 mio. kr., der kan henføres til et fald i tilgodehavender fra ejendomssalg.

By & Havn har pr. 30. september 2020 en obligationsbeholdning på 750 mio. kr. (679 mio. kr. ved årsskiftet i 2019). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.213 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således nedbragt med 625 mio. kr. i løbet af perioden frem til den 30. september 2020.

Efter det overførte resultat for 3. kvartal af 2020 er egenkapitalen opgjort til -2.634 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital 2015 – 30. september 2020

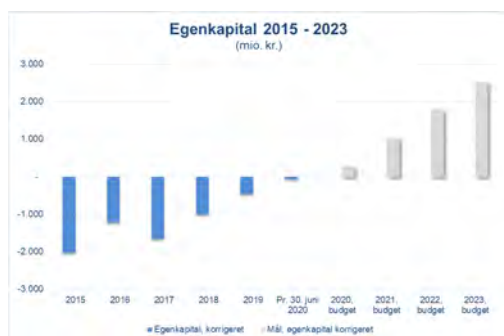
Siden selskabets stiftelse er egenkapitalen blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af den faldende rente på i alt 2.599 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.599 mio. kr., kan den korrigerede egenkapital opgøres til -35 mio. kr.

## Forventninger til 2020 og de kommende år

Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

### Ny forretningsstrategi med ambitiøse mål

I 2019 er der udarbejdet nye mål for den kommende strategiperiode, som vedrører årene 2020-2023. De økonomiske ambitioner for den kommende strategiperiode er, at den korrigerede egenkapital (egenkapital ekskl. markedsværdiregulering af gæld) skal forbedres med 3 mia. kr., og at gælden forventes at holdes uændret, hvis der ses bort fra By & Havns bidrag til Nordhavns-tunnelen.



Figur 4. Mål for egenkapital indtil 2023

I 2020 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på godt 500 mio. kr. (2019: 714 mio. kr.).

Til trods for, at 2020-regnskabet er blevet påvirket negativt af corona-udbruddet, er det stadig forventningen, at selskabets overordnede økonomiske mål kan nås.

Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendomsmarkedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger 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. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

På længere sigt vil selskabet også sælge ud af disse aktiver, når de ikke længere er en naturlig del af selskabets kernevirkksomhed. Et hurtigt frasal af aktiverne til markedsværdi for at mindske gælden her og nu vil dog mindske sandsynligheden for, at selskabet når de langsigtede mål om en positiv egenkapital og gældsafvikling.

Trods de store økonomiske udfordringer, som selskabet står over for, medfører selskabsform og ejerkreds, 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 regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsregnskabet eller kvartalsrapporten i øvrigt.



# REGNSKAB



## Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2020

År til dato 2019

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. september 2020

|                                                              |                |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Nettoomsætning                                               | 253.356        | 403.148         |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme               | 343.253        | 423.392         |
| Andre driftsindtægter                                        | 75             | 123             |
| <b>Indtægter i alt</b>                                       | <b>596.684</b> | <b>826.663</b>  |
| Personaleomkostninger                                        | -62.552        | -60.051         |
| Andre eksterne omkostninger                                  | -87.326        | -91.453         |
| Af- og nedskrivninger                                        | -79.663        | -85.393         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                       | <b>367.143</b> | <b>589.766</b>  |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat       | 646            | 0               |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat        | 99.977         | 30.261          |
| Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat | 96.861         | -2.368          |
| Resultat af kapitalinteresser                                | 6.259          | 6.704           |
| Finansielle indtægter                                        | 1.181          | 24.549          |
| Finansielle omkostninger                                     | -137.052       | -159.094        |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>           | <b>435.015</b> | <b>489.818</b>  |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser             | -884           | -846.808        |
| <b>Årets resultat</b>                                        | <b>434.131</b> | <b>-356.990</b> |

## Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sep. 2020

31. dec. 2019

### Aktiver pr. 30. september 2020

#### Anlægsaktiver

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver                   | 2.582             | 2.987             |
| Immaterielle anlægsaktiver                              | 2.582             | 2.987             |
| Investeringsejendomme                                   | 10.951.453        | 10.888.003        |
| Grunde og bygninger                                     | 460.479           | 483.806           |
| Havneindretninger                                       | 601.806           | 653.726           |
| Driftsmateriel                                          | 8.366             | 9.635             |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse                | 195.133           | 19.973            |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling | 50.000            | 50.000            |
| Materielle anlægsaktiver                                | 12.267.237        | 12.105.143        |
| Kapitalandele i datterselskaber                         | 27.680            | 27.034            |
| Kapitalandele i joint ventures                          | 263.791           | 243.461           |
| Kapitalandele i associerede selskaber                   | 3.581             | 58.524            |
| Kapitalandele i kapitalinteresser                       | 206.279           | 202.995           |
| Øvrige finansielle anlægsaktiver                        | 3.691             | 3.688             |
| Derivater                                               | 1.463.886         | 1.373.985         |
| Finansielle anlægsaktiver                               | 1.968.908         | 1.909.687         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                              | <b>14.238.727</b> | <b>14.017.817</b> |

#### Omsætningsaktiver

|                                                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser       | 70.342            | 74.446            |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 227.242           | 553.322           |
| Tilgodehavende hos datterselskaber                | 80.619            | 2.778             |
| Tilgodehavende hos joint ventures                 | 37.440            | 132.361           |
| Derivater                                         | 1.078             | 107.630           |
| Andre tilgodehavender                             | 314.730           | 157.701           |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 7.681             | 8.585             |
| Tilgodehavender                                   | 739.132           | 1.036.823         |
| Værdipapirer                                      | 749.584           | 679.039           |
| Likvide beholdninger                              | 0                 | 110.043           |
| Værdipapirer og likvide beholdninger              | 749.584           | 789.082           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                    | <b>1.488.716</b>  | <b>1.825.905</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                              | <b>15.727.443</b> | <b>15.843.722</b> |

## Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sep. 2020

31. dec. 2019

### Passiver pr. 30. september 2020

#### Egenkapital

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Interessentskabskapital                                | 504.564           | 504.564           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 77.485            | 81.525            |
| Overført resultat                                      | -3.215.637        | -3.652.660        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>-2.633.588</b> | <b>-3.066.571</b> |

#### Hensatte forpligtelser

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Andre hensatte forpligtelser  | 70.091        | 68.751        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> | <b>70.091</b> | <b>68.751</b> |

#### Gældsforpligtelser

|                                        |                   |                   |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kreditinstitutter                      | 14.149.845        | 13.521.615        |
| Leasingforpligtelser                   | 44.552            | 47.448            |
| Deposita                               | 48.793            | 47.719            |
| Gæld til Københavns Kommune            | 756.138           | 756.138           |
| Derivater                              | 2.234.896         | 2.216.570         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | <b>17.234.224</b> | <b>16.589.490</b> |

|                                                    |                  |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 474.546          | 1.834.706        |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 2.244            | 2.244            |
| Bankgæld                                           | 38.466           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 19.701           | 64.083           |
| Gæld til joint venture                             | 975              | 1.651            |
| Derivater                                          | 4.038            | 46.129           |
| Anden gæld                                         | 454.243          | 254.484          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 62.503           | 48.755           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>1.056.716</b> | <b>2.252.052</b> |

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b> | <b>18.290.940</b> | <b>18.841.542</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver i alt</b> | <b>15.727.443</b> | <b>15.843.722</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|



## Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. sep. 2020

31. dec. 2019

### Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2020

|                                                |                 |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Periodens resultat                             | 434.131         | 229.735         |
| Reguleringer                                   | -334.510        | 133.423         |
| Ændring i driftskapital                        | -139.877        | 83.938          |
| Renteindbetalinger og lignende                 | 403.012         | 203.669         |
| Renteudbetalinger og lignende                  | -396.212        | -452.425        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>        | <b>-33.456</b>  | <b>198.340</b>  |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver              | -358            | -1.827          |
| Køb af materielle anlægsaktiver                | -465.737        | -505.714        |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver            | 123.516         | -74.585         |
| Salg af investeringsejendomme                  | 897.924         | 1.013.150       |
| Salg af øvrige materielle anlægsaktiver        | 83              | 447             |
| Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber     | 103.499         | 0               |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>  | <b>658.927</b>  | <b>431.471</b>  |
| Optagelse af lån, nettoprovenue                | 662.939         | 1.754.267       |
| Tilbagebetaling af gæld                        | -1.366.374      | -2.268.251      |
| Køb og salg af værdipapirer                    | -70.545         | 111.503         |
| Indbetaling fra interessenter                  | 0               | 54.000          |
| Udbetaling til interessenter                   | 0               | -220.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> | <b>-773.980</b> | <b>-568.481</b> |
| Ændring i likvider                             | -148.509        | 61.330          |
| Likvider primo                                 | 110.043         | 48.713          |
| <b>Likvider ultimo</b>                         | <b>-38.466</b>  | <b>110.043</b>  |
| Likvider specificeres således:                 |                 |                 |
| Likvide beholdninger                           | 0               | 110.043         |
| Bankgæld                                       | -38.466         | 0               |
| <b>Likvider ultimo</b>                         | <b>-38.466</b>  | <b>110.043</b>  |

## Egenkapitalopgørelse

### Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2020

| Alle tal i 1.000 kr.                                             | Interessent-<br>skabskapital | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019                                       | 450.564                      | 14.337                                                               | -3.594.417           | -3.129.516        |
| Indbetaling fra interessenter                                    | 54.000                       | 0                                                                    | 0                    | 54.000            |
| Udbetaling til interessenter                                     | 0                            | 0                                                                    | -220.000             | -220.000          |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | 0                            | -790                                                                 | 0                    | -790              |
| Periodens resultat                                               | 0                            | 67.978                                                               | 161.757              | 229.735           |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b>                             | <b>504.564</b>               | <b>81.525</b>                                                        | <b>-3.652.660</b>    | <b>-3.066.571</b> |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | 0                            | -1.148                                                               | 0                    | -1.148            |
| Modtaget udbytte                                                 |                              | -103.499                                                             | 103.499              | 0                 |
| Periodens resultat                                               | 0                            | 100.607                                                              | 333.524              | 434.131           |
| <b>Egenkapital 30. september 2020</b>                            | <b>504.564</b>               | <b>77.485</b>                                                        | <b>-3.215.637</b>    | <b>-2.633.588</b> |



By & Havn  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K  
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00  
[info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk)  
[www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)

