

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2021

Udviklingselskabet 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 2021

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
3. kvartal 2021 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 2021 og de kommende år	11
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	11
REGNSKAB	12
Resultat og balance	13



LEDELSES- BERETNING

Ledelsesberetning

3. kvartal 2021 i hovedtræk

By & Havn har til og med 3. kvartal af 2021 opnået et samlet resultat på 1.442 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af finansielle poster, udgør resultatet 1.080 mio. kr., hvilket er mere end 600 mio. kr. bedre end i samme periode i 2020. Resultatforbedringen vedrører især avancer fra salg af investeringsejendomme samt resultatandele fra datterselskaber.

Set i lyset af de negative økonomiske effekter fra corona-udbruddet, der har påvirket indtjeningen fra parkeringsaktiviteterne og fra havnedriften, er der tale om et tilfredsstillende resultat.

I 3. kvartal af 2021 udgjorde resultatet af den primære drift 143 mio. kr. I forhold til samme periode i 2020 er der tale om en resultatforbedring på ca. 119 mio. kr. i den primære drift, hvilket dog skyldes, at resultatet i 2020 var påvirket af en negativ engangsregulering i samme størrelsesorden på ca. 140 mio. kr. Ses bort herfra, er der tale om en nedgang i resultatet af den primære drift, der kan henføres til faldende indtægter fra jordmodtagelse.

I resultatet for 3. kvartal af 2021 indgår samlede resultatandele fra datterselskaber mv. på 360 mio. kr., hvilket er en forbedring på mere end 150 mio. kr. i forhold til i 2020. Til gengæld er selskabets nettorenteomkostninger steget med 69 mio. kr. til 207 mio. kr. som følge af et stigende rente- og inflationsniveau.

Det gode resultat for 3. kvartal af 2021 har naturligvis påvirket selskabets egenkapital positivt, så den ved udgangen af kvartalet udgør -1.509 mio. kr. Korrigeret for dagsværdireguleringer af gæld, der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, udgør egenkapitalen 770 mio. kr.

Det er selskabets mål at kunne forbedre egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023, hvis der ses bort fra effekten af markedsværdiregulering af gæld og af udbetalinger til selskabets ejere til finansiering af metro til Sydhavnen. Med det opnåede resultat for 3. kvartal af 2021 er det stadig forventningen, at målet kan 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 17 salgsaftaler med en samlet salgssum på 1.627 mio. kr. 2021 bliver dermed det femte år i træk, hvor der sælges byggeretter for mere end 1 mia. kr., og der er dermed også en stærk forventning om, at strategiens salgsmål frem til 2023 kan opfyldes.

De gennemførte salg i 2021 vedrører byggeretter i såvel Ørestad som på Marmormolen, i Århusgadekvarteret, på Svanemølleholm og i

Sydhavnen. I de kommende år forventes salgstakten at blive mere afdæmpet, bl.a. fordi salgsmulighederne er mere begrænsede end i tidligere år. En del af de kommende års efterspørgsel efter byggeretter til primært boliger kan dog dækkes gennem udvikling af Stejlepladsen og Vejlands Kvarter. Udviklingen her sker i 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. Udviklingen af de to områder med primært udlejningsboliger ventes at tage op til 10 år. For begge selskaber gælder, at fremdriften er blevet forsinket af klagesager, der behandles af relevante klagenævn.

De mange salg af byggeretter fordrer, at selskabet sørger for etablering af infrastruktur og gennemfører en generel byggemodning af områderne. Der er i perioden investeret 165 mio. kr. i byggemodning af byudviklingsområderne.

De væsentligste byggemodningsaktiviteter er i 3. kvartal af 2021 foregået i Indre Nordhavn på Sundmolen og på Træløstholmen. Ved Sundmolen er et af de nyeste tegn på fremdrift i byggemodningen åbningen af en ny cykel- og gangbro til Sundmolen og etableringen af første del af det såkaldte grønne forløb. Den endelige færdiggørelse af byggemodning af området vil dog tage endnu et par år.

Det er væsentligt for By & Havns langsigtede økonomiske udvikling, at planlægningen af de næste byudviklingsområder gennemføres i god tid. Konkret arbejdes med de næste etaper af Nordhavn i godt samarbejde med Københavns Kommune og andre relevante interessenter. Et af de væsentlige emner vil være videreførelsen af metroen til Ydre Nordhavn.

Et andet væsentligt element i de kommende byområder i Nordhavn er adgangen til naturområder. En del af opfyldningen i Ydre Nordhavn skal anvendes til en ny naturpark. By & Havn har i 3. kvartal af 2021 inviteret interesserede borgere og organisationer til at komme med idéer til, hvordan området skal anvendes.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn og selskabets øvrige byudviklingsområder arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København. I juni 2021 vedtog Folketinget en anlægslov vedrørende Lynetteholm, der giver By & Havn hjemmel til at anlægge en ny halvø i Københavns Havn mellem Nordhavn og Refshaleøen. I 3. kvartal af 2021 er de første delentrepriser vedrørende bl.a. en adgangsvej og den første perimenter af det samlede projekt blevet udbudt. Arbejderne ventes igangsat primo 2022. Arbejdet foregår i regi af By & Havns 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Lynetteholm ventes klar til at modtage jord til opfyldning primo 2023.

For forretningsområdet **Udlejning** er der ligeledes sat et ambitiøst mål for så vidt angår omsætning og dækningsbidrag. Målet skal primært nås gennem renovering og omdannelse af fire store

ældre pakhuse på Sundmolen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. Renoveringen skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til bæredygtigt bykvarter. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds certificeret efter standarden DGNB. Omdannelsen af de fire store pakhuse, der i alt rummer 60.000 etagemeter, ventes at beløbe sig til 500 mio. kr. I 3. kvartal af 2021 er der indgået aftale med de totalrådgivere, der skal hjælpe med udviklingen af to af de pakhuse, der skal gennem de største renoveringer.

Pr. 3. kvartal 2021 udgjorde den samlede omsætning fra forretningsområdet Udlejning 170 mio. kr., hvilket er en mindre stigning i forhold til i samme periode i 2020. Enkelte lejemaal vil i de kommende år ophøre, idet arealerne skal inddrages i arealudviklingen. For de kommende år gælder det i første række de arealer, der skal anvendes til Nordhavnstunnelen. Den deraf følgende nedgang i lejeindtægterne vil over tid blive mere end kompenseret af øgede lejeindtægter fra renoverede pakhuse. De første skridt til forøgelse af lejeindtægterne er begyndt at vise sig, idet der er indgået nye aftaler og forlængelse af eksisterende lejeaftaler til en årlig leje på 10 mio. kr.

Forretningsområdet **Parkerings** er blevet hårdt ramt af corona-nedlukningen i form af færre erhvervskunder og korttidsparkeringer. I de tre første kvartaler af 2021 har omsætningen udgjort 66 mio. kr., hvilket er en nedgang på 3 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2020.

Til trods for den umiddelbare nedgang i parkeringsindtægterne er der fortsat behov for at udbygge parkeringskapaciteten i By & Havns udviklingsområder. Udbygningen af parkeringskapaciteten er fastlagt i lokalplaner for områderne. Der er i 3. kvartal af 2021 investeret i alt 161 mio. kr. fordelt på fem parkeringsanlæg, hvoraf det ene på Hannemanns Allé blev ibrugtaget i januar 2021. Det næste anlæg, der ventes ibrugtaget, er parkeringskælderen på Kronholm med i alt 1.000 pladser.

Et af de næste parkeringshuse, der er under planlægning, skal etableres på Asger Jorns Allé i Ørestad. By & Havn arbejder løbende med at integrere parkeringshusene i bykvartererne. For parkeringshuset på Asger Jorns Allé er der gennem en arkitektkonkurrence valgt et projekt med åbne facader, hvortil kommer, at der på parkeringshusets tag skal etableres en tagfarm, der kan anvendes af området's beboere.

By & Havn har også fokus på, hvorledes efterspørgslen efter el-ladestander kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde i selskabets mange parkeringshuse. Selskabet har på baggrund af en ny strategi for området igangsat opsætning af de første af mere end 500 nye ladestander i selskabets parkeringsanlæg. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen.

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. CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 2021 været hårdt ramt af corona-udbruddet. Det har især ramt krydstogt-aktiviteterne, der dog i løbet af 3. kvartal af 2021 så småt er kommet i gang igen i takt med, at restriktionerne er blevet ophævet i Danmark.

Lejeindtægterne fra CMP har i de første tre kvartaler af 2021 udgjort 52,5 mio. kr., hvilket er på niveau med samme periode i 2020.

I 3. kvartal af 2021 har By & Havn intensiveret det forberedende arbejde vedrørende en ny container-terminal, som CMP og By & Havn er blevet enige om at etablere i Ydre Nordhavn. Terminalen, der ventes færdig i 2023, skal erstatte den nuværende terminal på Levantkaj. Levantkaj skal herefter indgå i de kommende års byudvikling af Nordhavn. De største anlægskontrakter ventes udbudt i starten af 2022.

CMP og By & Havn er endvidere blevet enige om, at By & Havn på henholdsvis Oceankaj og Langelinie skal etablere et landstrømsanlæg, der skal kunne forsyne krydstogtskibene med renere energiforsyning end tilfældet er i dag. Anlægget ventes færdigt til krydstogtsæsonen 2024.

For hele 2021 ventes et resultat før værdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 1.200 mio. kr. Heri er indregnet de umiddelbare effekter af corona-udbruddet. Resultatets størrelse vil dog være afhængig af, om der er markeds-mæssigt grundlag for en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Hoved- og nøgletal

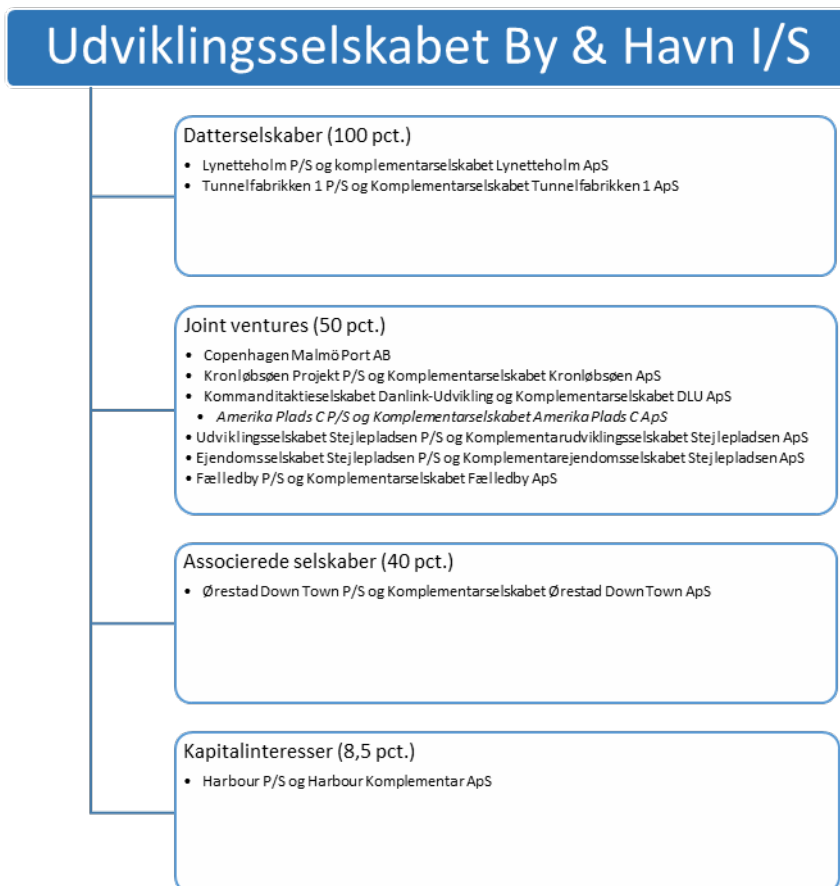
<i>Alle tal i mio. kr.</i>	År til dato 2021	År til dato 2020	2020	2019	2018
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	347	253	360	539	485
Resultat af kapitalandele	359	204	236	72	26
Af- og nedskrivninger	-43	-79	-94	-122	-96
Resultat af primær drift	143	24	68	215	202
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-207	-136	-190	-175	-202
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	155	-137	-243	-660	-119
Resultat efter finansielle poster	294	92	114	112	27
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	786	343	534	602	600
Periodens resultat	1.442	434	595	230	710
Balance n					
Aktiver	16.904	15.727	16.012	15.844	15.635
Investeringer i materielle anlægsaktiver	380	540	739	507	314
Egenkapital	-1.509	-2.634	-2.948	-3.067	-3.130
Nettorentebærende gæld	15.482	15.635	15.687	16.123	16.121
Nøgletal					
Overskudsgrad	41%	9%	19%	40%	42%
Afkastningsgrad	1%	0%	0%	1%	1%
Soliditetsgrad	-9%	-17%	-18%	-19%	-20%
Antal medarbejdere	127	126	126	122	113

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

Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet 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 Arealudviklingselskabet 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. 30. september 2021

Datterselskaber

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 2022.

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. Selskabet ventes likvideret efter 5-års mangleftersynet i foråret 2022.

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.

Udviklingselskabet 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.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havn og PFA DK Boliger Høj A/S ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

Fælledby 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.

PFA 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 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret. By & Havn har afhændet sine ejerandele i RetReal NSF Nordhavn 1 P/S i 1. kvartal 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

Periodens resultat udgør 1.442 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 1.080 mio. kr., hvilket er 645 mio. kr. højere end i samme periode i 2020. Stigningen kan primært henføres til højere nettoomsætning (94 mio. kr.), øget resultat fra kapitalandele (155 mio. kr.), lavere afskrivninger (37 mio. kr.) samt en stigning i dagsværdiregulering af investerings-ejendomme (442 mio. kr.). Modsat har der været højere driftsomkostninger (-12 mio. kr.) samt højere finansielle udgifter (-72 mio. kr.).

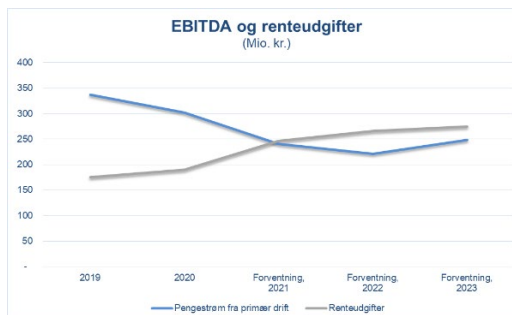
I 3. kvartal af 2021 er nettoomsætningen på 348 mio. kr., hvilket er en stigning på 94 mio. kr. Stigningen kan henføres til en regnskabsmæssig korrektion foretaget i 2020 vedrørende lejeindtægter fra CMP på 138 mio. kr. som følge af indgåelse af en ny lejeaftale med CMP. Korrektionen havde ingen likviditetsmæssig betydning.

Ses der bort fra denne korrektion foretaget i 2020, er nettoomsætningen faldet med 45 mio. kr. Faldet skyldes en nedgang i jord modtaget til endelig deponering i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra.

Parkeringsindtægterne ligger som følge af corona-udbruddet under omsætningen i 2020, mens de øvrige områder såsom havneindtægter, lejeindtægter og øvrig omsætning har haft fremgang i forhold til i samme periode i 2020.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger efter 3. kvartal af 2021 over niveauet i samme periode i 2020, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set.

I 3. kvartal af 2021 udgør EBITDA 186 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorentudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i 3. kvartal af 2021 og næppe heller kan nås i resten af strategiperioden frem til 2023. Det er forventningen, at det igen bliver muligt at nå styringsmålet i takt med, at forretningsområderne Udlejning og Parkering men også Havnedrift udvikles og derigennem giver en større driftsindtjening. Stigende indtjening fra disse forretningsområder skal kompensere, at indtjeningen fra jordmodtagelsen i Nordhavn i løbet af et par år falder helt bort.



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

I perioden udgør afskrivningerne 43 mio. kr., hvilket er et fald på næsten 37 mio. kr. Faldet skyldes, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet i 2020.

Til og med 3. kvartal af 2021 udgør nettorentudgifterne 206 mio. kr. (135 mio. kr. i 3. kvartal af 2020). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau, idet den samlede gæld stort set er uændret.

I 3. kvartal af 2021 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 359 mio. kr. Hertil har Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S bidraget med ca. 320 mio. kr., mens resultatandelen fra CMP har været negativ, hvilket skyldes, at selskabet fortsat er påvirket af coronasituationen, primært på krydstogtområdet.

I 3. kvartal af 2021 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 786 mio. kr. mod 343 mio. kr. i samme periode i 2020. Værdireguleringerne fordeler sig med 696 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investerings-ejendomme og 90 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De realiserede avancer består blandt andet af salg af byggefelter til Fælledby P/S.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til i samme periode i 2020 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 362 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. september 2021 udgør den samlede balance 16.904 mio. kr. mod 16.012 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.608 mio. kr., hvilket er et fald på 517 mio. kr. siden årsregnskabet for 2020. Faldet kan primært henføres til salg af selskabets investeringsejendomme, der i 3. kvartal af 2021 udgjorde 1.628 mio. kr.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2021 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.819 mio. kr., hvilket er 111 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2020. Faldet kan henføres til fald i derivater på 324 mio. kr. Modsat er kapitalandele steget med 213 mio. kr., hvilket blandt andet kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme i Ejendoms-selskabet Stjælepladsen P/S.

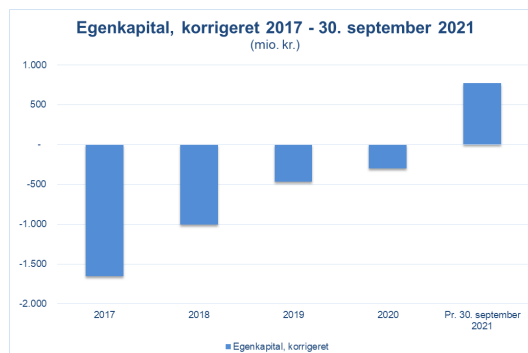
Der er i 3. kvartal af 2021 sket en stigning i tilgodehavender på 1.201 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender fra joint ventures. Stigningen indeholder blandt andet salg af byggefelter til Fælledby P/S, der afregner i etaper i takt med udvikling af området. Derudover kan stigningen henføres til stigning i tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme.

By & Havn har pr. 30. september 2021 en obligationsbeholdning på 975 mio. kr. (716 mio. kr. ved årsskiftet i 2020). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.458 mio. kr. mod 12.406 mio. kr. ved årsskiftet. Gælden er således steget i perioden, hvilket bl.a. skyldes stigende investeringsniveau samt et øget træk på arbejdskapitalen.

Efter det overførte resultat for 3. kvartal af 2021 er egenkapitalen opgjort til -1.511 mio. kr.

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 2.281 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korrigerede egenkapital opgøres til 770 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital, korrigeret for værdiregulering af gæld 2017 – 30. september 2021

Forventninger til 2021 og de kommende år

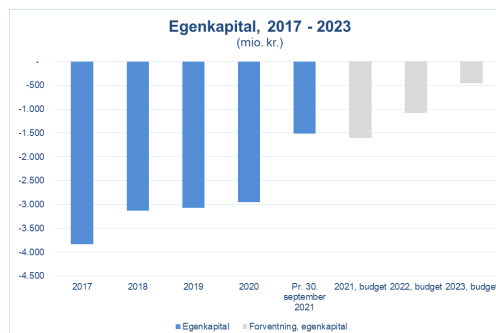
By & Havn har haft et meget tilfredsstillende resultat for 3. kvartal af 2021. Corona-udbruddet påvirker stadig resultatet af forretningsområderne Parkering og Havnedrift, hvilket dog i et vist omfang er blevet opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet.

I 2021 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 1.200 mio. kr. og samtidig et rekordstort salg af investerings-ejendomme (over 1.600 mio. kr.).

Selskabet arbejder på løbende at have byggetter 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 er derfor inde 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).



Figur 4. Egenkapital 2017 – 2020 samt forventning frem til 2023

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 kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsregnskabet efter regnskabsperiodens udløb.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2021

År til dato 2020

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. september 2021

Nettoomsætning	347.606	253.356
Andre driftsindtægter	61	75
Indtægter i alt	347.667	253.431
Personaleomkostninger	-67.994	-62.552
Andre eksterne omkostninger	-93.910	-87.326
Af- og nedskrivninger	-43.206	-79.663
Resultat af primær drift	142.557	23.890
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	317.838	646
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	33.714	99.977
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	96.861
Resultat af kapitalinteresser efter skat	7.500	6.259
Finansielle indtægter	230	1.181
Finansielle omkostninger	-207.665	-137.052
Resultat efter finansielle poster	294.174	91.762
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	785.535	343.253
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	1.079.709	435.015
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	361.994	-884
Periodens resultat	1.441.703	434.131

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2021

31. dec. 2020

Aktiver pr. 30. september 2021

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	1.728	2.458
Immaterielle anlægsaktiver	1.728	2.458
Investeringsejendomme	10.317.475	10.991.896
Grunde og bygninger	429.409	452.855
Havneindretninger	583.485	596.613
Driftsmateriel	8.204	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse	218.120	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	11.606.693	12.122.924
Kapitalandele i datterselskaber	5.190	28.835
Kapitalandele i joint ventures	535.723	300.247
Kapitalandele i associerede selskaber	32	32
Kapitalandele i kapitalinteresser	228.941	228.241
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.743	3.739
Derivater	1.045.834	1.369.524
Finansielle anlægsaktiver	1.819.463	1.930.618
Anlægsaktiver i alt	13.427.884	14.056.000

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.483	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	906.873	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	207.023	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	630.682	31.572
Derivater	232.080	132.537
Andre tilgodehavender	320.601	234.501
Periodeafgrænsningsposter	6.902	8.991
Tilgodehavender	2.360.644	1.159.193
Værdipapirer	974.834	716.112
Likvide beholdninger	141.034	80.688
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.115.868	796.800
Omsætningsaktiver i alt	3.476.512	1.955.993
Aktiver i alt	16.904.396	16.011.993

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2021

31. dec. 2020

Passiver pr. 30. september 2021

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	105.887	80.062
Overført resultat	-2.119.543	-3.532.423
Egenkapital i alt	-1.509.092	-2.947.797

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	79.933	78.400
Hensatte forpligtelser	79.933	78.400

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	14.429.375	12.898.881
Leasingforpligtelser	40.544	43.578
Deposita	49.556	46.828
Gæld til Københavns Kommune	751.617	756.138
Derivater	2.024.857	2.236.208
Langfristede gældsforpligtelser	17.295.949	15.981.633

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	249.131	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	2.249	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.047	141.929
Gæld til joint venture	0	119.019
Derivater	225.028	34.551
Anden gæld	507.970	403.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.181	141.141
Kortfristede gældsforpligtelser	1.037.606	2.899.757

Gældsforpligtelser i alt	18.333.555	18.881.390
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	16.904.396	16.011.993
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2021

31. dec. 2020

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2021

Periodens resultat	1.441.703	594.857
Reguleringer	-1.244.460	-449.241
Ændring i driftskapital	-1.160.994	236.326
Renteindbetalinger og lignende	482.740	151.219
Renteudbetalinger og lignende	-527.317	-407.273
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.008.328	125.888
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-123	-498
Køb af materielle anlægsaktiver	-379.650	-738.937
Ændring i finansielle anlægsaktiver	133.220	118.559
Salg af investeringsejendomme	1.250.233	1.202.263
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	32	86
Køb og salg af værdipapirer	-258.722	-37.073
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	10.300	98.750
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	755.290	643.150
Optagelse af lån, nettoprovenue	2.145.479	1.428.758
Tilbagebetaling af gæld	-1.832.095	-1.844.151
Indbetaling fra interessenter	0	0
Udbetaling til interessenter	0	-383.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	313.384	-798.393
Ændring i likvider	60.346	-29.355
Likvider primo	80.688	110.043
Likvider ultimo	141.034	80.688
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	141.034	80.688
Bankgæld	0	0
Likvider ultimo	141.034	80.688

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2021

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis 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 værdis metode	0	-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	-2.998	0	-2.998
Modtaget udbytte	0	-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	39.123	1.402.580	1.441.703
Egenkapital 30. september 2021	504.564	105.887	-2.119.543	-1.509.092

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

