

KVARTALSRAPPORT

1. KVARTAL 2016

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'.

2. maj 2016

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2016

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. 1. kvartal 2016

	År til dato 2016	År til dato 2015	2015
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat			
Nettoomsætning	117.559	117.048	479.257
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-10.642	-2.786	395.405
Resultat af primær drift	20.868	31.335	585.727
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	-9.373	43	123.661
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-39.433	-61.457	-236.674
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-462.879	-704.007	291.470
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-27.938	-30.079	472.714
Årets resultat	-451.384	-672.629	1.000.858
Balance			
Aktiver	15.600.618	15.487.444	15.630.892
Anlægsaktiver	13.186.614	12.570.053	13.377.815
Omsætningsaktiver	2.414.004	2.917.391	2.253.077
Investeringer i materielle anlægsaktiver	366.906	61.175	366.906
Af- og nedskrivninger	27.388	32.017	126.256
Egenkapital	-4.526.216	-5.765.101	-4.070.143
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	393.974	125.365	-74.430
- investeringsaktivitet	191.917	1.267	-107.485
heraf investering i materielle anlægsaktiver	64.881	-64.485	574.133
- finansieringsaktivitet	-119.174	1.490.400	181.915
Periodens forskydning i likvider	466.717	1.617.032	0
Antal medarbejdere	113	111	113
Nøgletal pct.			
Overskudsgrad	19,5 pct.	27,4 pct.	65,8 pct.
Afkastningsgrad	0,1 pct.	0,2 pct.	3,7 pct.
Soliditetsgrad	-29,0 pct.	-37,2 pct.	-26,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	17.564	20.855.109	19.392
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.			

1. 1. kvartal 2016 i hovedtræk

By & Havn fik i 1. kvartal af 2016 et resultat af den primære drift på 21 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på -28 mio. kr. Der er tale om et resultatniveau stort set som forventet, og det anses for at være tilfredsstillende.

Interessen for køb af selskabets byggeretter er fortsat høj. Der er indgået betingede salgsaftaler for ca. 1,5 mia. kr., der vil blive effektueret i de kommende år, hvortil kommer, at der er yderligere konkrete salgsdrøftelser for mere end 1,2 mia. kr. Der er således allerede nu et godt grundlag for at kunne nå salgsmålene i forretningsstrategien 2016-2019, der nu er endeligt godkendt af selskabets ejere. Samlet er det således målet at sælge for 3,7 mia. kr. i perioden.

En forudsætning for at realisere så store salg er, at infrastrukturen i selskabets udviklingsområder bliver etableret, så den matcher kravene fra en moderne by. Selskabet har i øjeblikket arbejder i gang fra Ørestad i syd til Sundmolen i nord. I Ørestad er der især gang i området omkring den kommende arena. Senere på året igangsættes arbejdet med at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd i det såkaldte Kalvebod Vest Kvarter, hvor der i starten af 2016 blev vedtaget en ny lokalplan. I henhold til lokalplanen kan der etableres 120.000 etagemeter boligareal.

I August Schade Kvarteret i Ørestad Nord er arbejderne med at etablere infrastrukturen så småt igangsat. Arbejderne ventes afsluttet i løbet af 2017, hvor de sidste byggefelter i området også ventes at blive aktiveret.

På Teglholmen er der kun enkelte byggefelter, der endnu ikke er solgt. By & Havn er i gang med at etablere infrastrukturen, og næste fase bliver etablering af syv pierer, der er en del af den planlagte struktur for området.

I 1. kvartal af 2016 blev vinderen af arkitektkonkurrencen om Christiansholm fundet. Der er dermed skabt et godt fundament for den videre udvikling af Christiansholm, som forventes at kunne rumme ca. 30.000 etagemeter boliger og ca. 10.000 etagemeter erhverv inkl. offentlige funktioner. I den forestående planproces ventes første udkast til en lokalplan at være klar i maj 2016.

I Århusgadekvarteret er infrastrukturen næsten etableret. De afsluttende arbejder gennemføres først, når de fleste byggefelter er fuldt udbyggede. Imens er der stor travlhed for de forskellige bygherrer, der har erhvervet et byggefelt, med at få deres ejendomme klar til beboerne. På andre byggefelter er en del beboere allerede flyttet ind i området, og en ny bydel er ved at tegne sig.

På Sundmolen, der huser fire store pakhuse med erhvervslejemål, er infrastrukturarbejderne også godt i gang. Der skal bl.a. etableres spurs og graves ud til kanaler samtidig med, at erhvervslejerne skal kunne udnytte deres lejemål og bygherrer begynder at bygge på deres nyerhvervede byggefelter.

I perioden er arbejdet med at udarbejde grundlaget for at kunne etablere en ø med boligejendomme med tilhørende parkeringskælder i Kronløbsbassinet mellem Århusgadekvarteret og Sundmolen videreført. Parkeringskælderens på øen skal kunne betjene en stor del af området.

I Nordhavn er stort set alle tilgængelige byggefelter solgt. Der arbejdes derfor på at få tilvejebragt det planmæssige grundlag for de næste etaper i udviklingen af Nordhavn, der vil være på Levantkaj. I første omgang skal der gennemføres en konkur-

rence vedrørende en masterplan for området. En væsentlig forudsætning for at kunne udnytte Levantkaj-området er, at containerterminalen flyttes, hvilket ventes at være tilfældet senest med udgangen af 2019. I samarbejde med CMP undersøges i øjeblikket muligheden for at flytte containerterminalen til det nyopfyldte område yderst i Nordhavn.

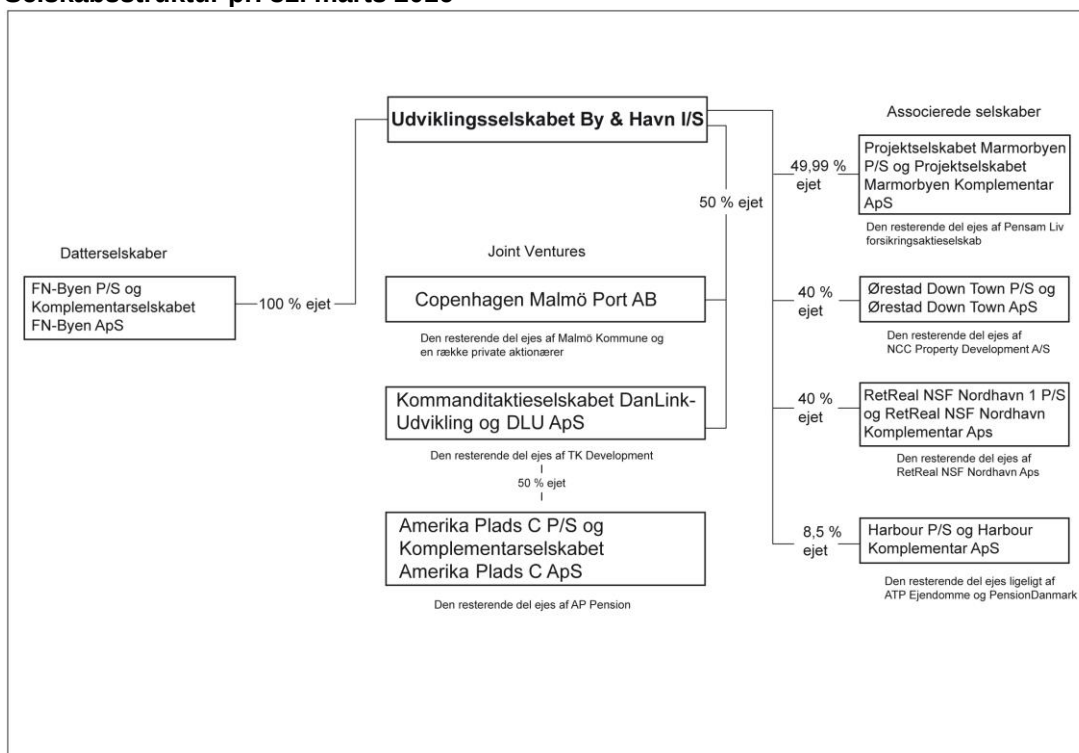
En anden væsentlig del af udviklingen af Nordhavn er etableringen af en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten. Forundersøgelser gennemføres i øjeblikket af Vejdirektoratet. By & Havn bidrager til undersøgelserne i diverse arbejdsgrupper.

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 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af 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.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn I/S og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.
- 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	121
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	155
- DanLink-Udvikling P/S	70
Associerede selskaber og andre værdipapirer	401
Kapitalandele og andre værdipapirer i alt	747

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

I 1. kvartal af 2016 opnåede By & Havn et resultat af den primære drift på 21 mio. kr., hvilket stort set er som forventet, men godt 10 mio. kr. lavere end i samme periode i 2015. Størstedelen af nedgangen kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der i 1. kvartal af 2016 var på knap -11 mio. kr. De negative realiserede værdireguleringer kan henføres til et enkelt byggefelt, og der er således ikke tale om, at selskabets investeringsejendomme generelt set er for højt vurderet i forhold til mulighederne i markedet. Senere på året ventes således, at der kan indtægtsføres positive realiserede værdireguleringer. På baggrund af de nuværende signaler i markedet ventes ligeledes, at en fornyet vurdering af selskabets samlede portefølje af investeringsejendomme i forbindelse med halvårsregnskabet for 2016 vil indebære en opskrivning af værdierne og dermed give grundlag for, at positive urealiserede værdireguleringer kan tilføres resultatet.

Omsætningen i perioden er på samme niveau som i 1. kvartal af 2015. Der har ganske vist været et fald i indtægterne fra modtagelse af jord i Nordhavn, da mulighederne for at modtage ren jord er ved at være udtømte. Faldet er dog blevet opvejet af stigende lejeindtægter og indtægter fra parkeringsaktiviteter.

Personaleudgifter og udgifter til drift og administration ligger på niveau med tidligere år. Resultatet er dog belastet af stigende ejendomsskatter, som pålignes selskabet i de områder, der tidligere var en del af Frihavnen, og selskabets nyetablerede parkeringshuse. I takt med, at selskabet afhænder byggefeltet i områderne, vil ejendomsskatterne blive mindsket.

By & Havn har ejerandele i en række selskaber. Foruden CMP, der driver erhvervshavnen, er der tale om projektselskaber med en begrænset levetid. I 1. kvartal af 2016 har By & Havns resultatandel været på godt -9 mio. kr. Det negative resultat skyldes dels, at indtjeningen i CMP varierer en del over året, dels at Projektselskabet Marmorbyen P/S er blevet ramt af en negativ værdiregulering af et lån, der er optaget for at finansiere opførelsen af boliger på Marmormolen. Ses der bort fra denne negative værdiregulering, havde selskabet en tilfredsstillende resultatudvikling i 1. kvartal af 2016.

Et generelt set faldende rente- og inflationsniveau i 1. kvartal af 2016 har haft positiv indflydelse på de finansielle poster i perioden. Trods et øget gælds niveau er nettorenteudgifterne således reduceret med mere end en tredjedel i forhold til samme periode i 2015. Renteudviklingen har dog samtidig indebåret, at markedsværdien af selskabets gældsportefølje er blevet opskrevet med 423 mio. kr., hvilket har belastet resultatet tilsvarende. Der er dog tale om en urealiseret omkostning, der ingen betydning har for selskabets langsigtede økonomi, såfremt lånene holdes til udløb.

Det samlede resultat er herefter opgjort til -451 mio. kr.

Balance

Efter 1. kvartal af 2016 udgjorde den samlede balancesum 15.601 mio. kr. mod 15.631 ved årsskiftet.

På statustidspunktet blev de materielle anlægsaktiver opgjort til 12.436 mio. kr., hvilket er 8 mio. kr. lavere end ved årsskiftet. Baggrunden er dels en nedgang i værdien af investeringsejendomme som følge af forsalg, dels afskrivninger på

primært havneindretningerne for samlet 71 mio. kr., hvilket til dels er blevet opvejet af en stigning i værdien af de igangværende arbejder.

I 1. kvartal af 2016 er de finansielle anlægsaktiver blevet reduceret med 182 mio. kr. til 751 mio. kr. Nedgangen skyldes, at Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S er likvideret. Hertil kommer, at udbetaling af udbytte og periodens negative resultat har nedbragt værdien af By & Havns ejerandele i diverse selskaber.

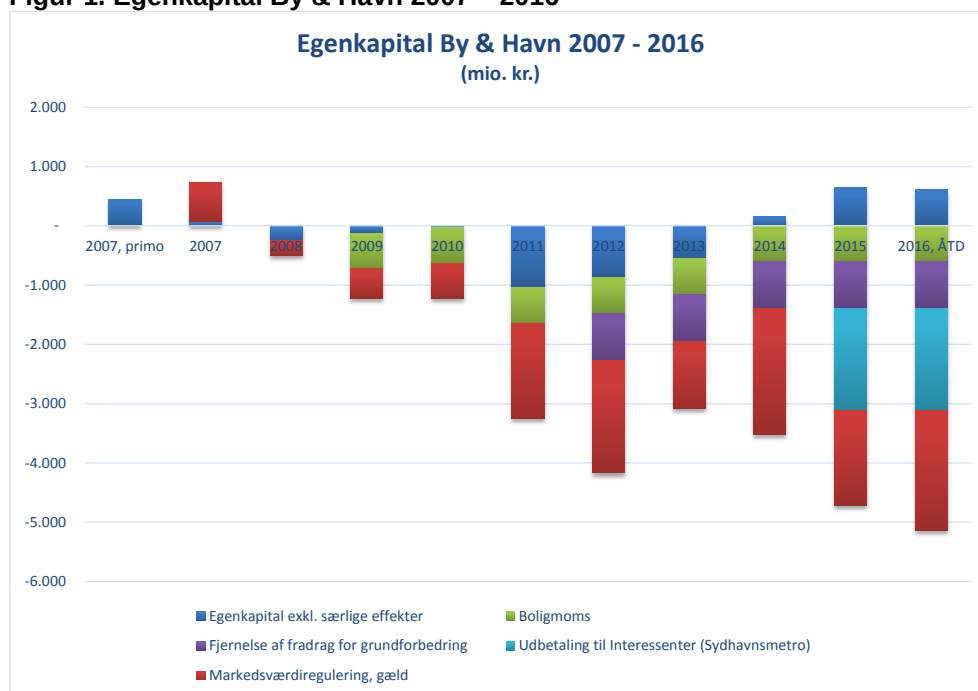
Pr. 31. marts 2016 er de samlede tilgodehavender opgjort til 753 mio. kr., hvilket er en nedgang på 301 mio. kr. siden årsskiftet. Nedgangen kan primært henføres til, at et momstilgodehavende på 244 mio. kr. er blevet udbetalt. Selskabet har haft tilgodehavendet siden stiftelsen i 2007.

Den likvide beholdning er øget fra 0 til 469 mio. kr. Hertil kommer, at en bankgæld på 111 mio. kr. er blevet indfriet. Den positive udvikling i likviderne kan dels henføres til det nævnte momstilgodehavende, dels til provenuet fra likvideringen af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, udbetalte udbytter og en nedgang i tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme.

Pr. 31. marts 2016 udgjorde egenkapitalen -4.526 mio. kr. mod en egenkapital ved årets start på -4.070 mio. kr. Siden selskabets start er resultatet og dermed egenkapitalen i alt blevet påvirket negativt af markedsværdireguleringer af gældsporteføljen på i alt 2.017 mio. kr. Ses bort herfra, udgør egenkapitalen -2.509 mio. kr.

En anden væsentlig årsag til den negative egenkapital er selskabets udbetaling af 1.718 mio. kr. til brug for etablering af Sydhavnsmetroen. Selskabet skal i henhold til seneste ændring af lovgrundlaget for selskabets virke også dække en såkaldt korrektionsreserve vedrørende Sydhavnsmetroen på 1.630 mio. kr. i 2014-priser. Såfremt hele beløbet kommer til udbetaling, ventes egenkapitalen først genetableret om ca. 30 år.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2016



Efter 1. kvartal af 2016 er de samlede langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del opgjort til 19.672 mio. kr., svarende til en stigning på 383 mio. kr.

Stigningen kan forklares med dagsværdireguleringen af gælden. Den kortfristede gæld er nedbragt med 111 mio. kr. som følge af den beskrevne forbedrede likviditetssituation, men til gengæld øget primært som følge af tilskrevne renter.

Forventninger til 2016

For hele 2016 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gældsporteføljen på ca. 400 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den gunstige udvikling på ejendomsmarkedet, og dermed selskabets muligheder for at afhænde investeringsejendommene, holder året ud. Et resultat på dette niveau vil være i overensstemmelse med målsætningen om at kunne forbedre egenkapitalen med mindst 1 mia. kr. inden udgangen af 2019.

For hele 2016 ventes endvidere et likviditetsoverskud på ca. 400 mio. kr., hvilket medfører, at selskabets gæld kan nedbringes. Likviditetsoverskuddet er dog ikke tilstrækkeligt til at dække den samlede refinansiering, der skal foretages i november 2016. Selskabet har dog i henhold til gældende aftaler mulighed for at optage genudlån i Nationalbanken. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Side 11 af 16

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2016

	År til dato 2016 DKK 1.000	År til dato 2015 DKK 1.000
Nettoomsætning	117.559	117.048
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-10.642	-2.786
Andre driftsindtægter	50	110
Indtægter i alt	106.967	114.372
Personaleomkostninger	-17.080	-16.896
Andre eksterne omkostninger	-41.631	-34.124
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-27.388	-32.017
Resultat af primær drift	20.868	31.335
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-606	-1.823
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-4.212	1.866
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-4.555	0
Finansielle indtægter	2.618	2.480
Finansielle omkostninger	-42.051	-63.937
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-27.938	-30.079
Markedsværdiregulering af gæld	-423.446	-642.550
Årets resultat	-451.384	-672.629

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-9.373	20.344
Overført overskud	-442.011	-692.973
	-451.384	-672.629

Balance 31. marts 2016

Aktiver

	31. mar. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.887.326	10.933.395
Grunde og bygninger	465.843	467.873
Havneindretninger	999.853	1.024.587
Driftsmateriel	9.966	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse	72.676	7.939
Materielle anlægsaktiver	12.435.664	12.444.375
Kapitalandele i datterselskaber	121.137	265.870
Kapitalandele i joint ventures	224.919	257.194
Kapitalandele i associerede selskaber	211.549	218.735
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.496	3.505
Andre værdipapirer	189.849	188.136
Finansielle anlægsaktiver	750.950	933.440
Anlægsaktiver	13.186.614	13.377.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.586	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	401.323	453.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	62.230	40.600
Andre tilgodehavender	186.213	457.659
Periodeafgrænsningsposter	3.935	3.581
Tilgodehavender	753.287	1.054.656
Værdipapirer	1.192.192	1.198.421
Likvide beholdninger	468.525	0
Likvide beholdninger	468.525	0
Omsætningsaktiver	2.414.004	2.253.077
Aktiver	15.600.618	15.630.892

Balance 31. marts 2016

Passiver

	31. mar. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-4.976.780	-4.520.707
Egenkapital	-4.526.216	-4.070.143
Andre hensatte forpligtelser	39.523	39.523
Hensatte forpligtelser	39.523	39.523
Kreditinstitutter	15.905.361	15.501.479
Leasingforpligtelser	60.452	61.250
Deposita	39.531	40.511
Gæld til Københavns Kommune	514.129	514.511
Langfristede gældsforpligtelser	16.519.473	16.117.751
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.153.099	3.170.468
Bankgæld	0	111.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.165	43.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	691	610
Anden gæld	342.729	174.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.154	42.866
Kortfristede gældsforpligtelser	3.567.838	3.543.761
Gældsforpligtelser	20.087.311	19.661.512
Passiver	15.600.618	15.630.892

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2016

	År til dato 2016 DKK 1.000	År til dato 2015 DKK 1.000
Periodens resultat	-451.384	-672.629
Reguleringer	509.469	795.374
Ændring i driftskapital	328.519	-23.289
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	386.604	99.456
Renteindbetalinger og lignende	202.000	197.627
Renteudbetalinger og lignende	-194.630	-171.718
Pengestrømme fra ordinær drift	393.974	125.365
Pengestrømme fra driftsaktivitet	393.974	125.365
Køb af materielle anlægsaktiver	-64.881	-64.485
Ændring i finansielle anlægsaktiver	142.424	-1.694
Salg af investeringsejendomme	36.384	93.964
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	51.990	-26.518
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	26.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	191.917	1.267
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	4.445.377
Tilbagebetaling af gæld	-119.174	-1.236.977
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning	0	-1.718.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-119.174	1.490.400
Ændring i likvider	466.717	1.617.032
Likvider primo	1.194.000	0
Likvider ultimo	1.660.717	1.617.032
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	468.525	1.419.243
Værdipapirer	1.192.192	197.789
Likvider ultimo	1.660.717	1.617.032

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2016

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2015	450.564	-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		5.425	5.425
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		11.711	11.711
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		123.661	123.661
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Årets resultat		877.197	877.197
Egenkapital 31. december 2015	450.564	-4.520.707	-4.070.143
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-2.058	-2.058
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-2.631	-2.631
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-9.373	-9.373
Periodens resultat		-442.011	-442.011
Egenkapital 31. marts 2016	450.564	-4.976.780	-4.526.216



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