

KVARTALSRAPPORT

1. KVARTAL 2022

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



BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2022

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Kvartalet 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 2022 og de kommende år	10
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	10
REGNSKAB.....	11
Resultat og balance	12



LEDELSES- BERETNING

Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

1. kvartal af 2022 har for By & Havn været præget af fortsat høj aktivitet på flere områder og med et resultat tæt på det forventede. Som det var tilfældet for 4. kvartal af 2021, har udviklingen i rente og inflation dog sat sit præg på den overordnede resultatudvikling. Det samlede resultat for perioden udgør 514 mio. kr. Ses der bort fra værdiregulering af gæld, udgør resultatet -83 mio. kr.

Den primære drift har givet et resultat på 40 mio. kr. (39 mio. kr.). Omsætningen i perioden udgjorde 120 mio. kr., hvilket er en fremgang på 6 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen i omsætningen og resultatet kan primært henføres til modtagelse af jord i Nordhavn og selskabets parkeringsaktiviteter, der så småt bevæger sig ud af effekterne fra corona-nedlukningen.

Pengestrømmen fra den primære drift udgør i alt 47 mio. kr.

Periodens renteudgifter udgør 127 mio. kr., hvilket er en stigning på 70 mio. kr. i forhold til i 1. kvartal af 2021. Stigningen har baggrund i den seneste tids øgede rente- og inflationsniveau, idet gælds niveauet stort set er uændret i perioden. Rente- og inflationsudviklingen gør det vanskeligt at nå målet om, at pengestrømmen fra den primære drift kan dække de løbende renteudgifter.

Til gengæld har renteudviklingen betydet, at værdien af selskabets gældsportefølje i 1. kvartal af 2022 er nedskrevet med 596 mio. kr., der er tilført periodens resultat.

På baggrund af resultatet for 1. kvartal af 2022 er den samlede egenkapital nu på -942 mio. kr. Forventningen er, at selskabet inden for en kort årrække vil have en positiv egenkapital for første gang siden 2007.

Der er i perioden ikke regnskabsført nye aftaler om salg af byggeretter. I løbet af året ventes gennemført salg for mere end 600 mio. kr., hvilket er lidt lavere end i de foregående 5 år, hvor der er solgt for mere end 1 mia. kr. pr. år. Nedgangen har været ventet. På længere sigt forventes salgene igen at stige. Et af de områder, hvor By & Havn forventer at kunne gennemføre en del salg af byggeretter, er på Enghave Brygge, hvor salgsprocessen af ca. 100.000 etagemeter netop er blevet igangsat.

På længere sigt skal nye udviklings- og salgsmuligheder findes på bl.a. Levantkaj. Forberedelsen hertil er i gang, idet selskabet har opnået en platin-præcertificering inden for bæredygtighedsstandarden DGNB. Præcertificeringen sætter rammen for udviklingen af Levantkaj med klimavenlige bygninger, metro, fokus på biodiversitet og byrum med plads til fællesskaber. Ud af det samlede areal afsat til boliger øremærkes 25 pct. til almene boliger, så der kommer en blandet sammensætning af

beboere. Samtidig er HOFOR og Københavns Kommunes udviklingsplaner for klimavenlig energiforsyning allerede tænkt med ind i byudviklingen med fjernvarme og mulighed for at afprøve en havvandsvarmepumpe. Det er forventningen, at de første beboere flytter ind på Levantkaj omkring 2027.

I udviklingen af de nye byområder har By & Havn også fokus på faciliteter til at sikre gode rammer for de nye beboeres mulighed for kultur, natur og idrætsaktiviteter. Der blev således i 1. kvartal af 2022 indgået en endelig aftale om opførelse af Byens Hus i Ørestad Syd. Det nye beboer- og kulturhus, som er en del af en større ejendom med boliger og daginstitution, står efter planen færdig i begyndelsen af 2025.

Fremtidssikringen af selskabets driftsindtjening sker bl.a. gennem investeringer i renovering og modernisering af fire store pakhuse på Sundmolen i Nordhavn. Renoveringen skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til moderne bykvarter med fokus på bæredygtighed. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds-certificeret efter standarden DGNB. Der investeres i størrelsesordenen 500 mio. kr. i pakhuse, der rummer i alt ca. 60.000 etagemeter. Renoveringen, der ventes at pågå frem til 2024, vil give en væsentlig stigning i leje potentialet, der skal modvirke det tab af lejeindtægter, der sker i andre områder i takt med, at områderne byudvikles eller skal give plads til ny infrastruktur.

Selskabet fortsætter med at udbygge parkeringskapaciteten for at opfylde de myndighedsmæssige krav på trods af, at selskabets parkeringsaktiviteter har været negativt ramt på omsætningen af corona-nedlukningerne. I 1. kvartal af 2022 åbnede endnu et parkeringshus i Ørestad ved Royal Arena. Parkeringshuset er udstyret med et nummerplade-baseret betalings-system, og med et forbedret informationsniveau bliver det lettere og mere bekvemt at være bruger af parkeringshuset. I parkeringshusets stueetage er der indrettet en række "kiss and ride"-pladser, der skal gøre af- og påsætning til Royal Arena og den kommende Arenakvarterets Skole lettere.

Selskabets arbejde med etablering af Lynetteholm i henhold til Folketingets beslutning tog for alvor fart i 1. kvartal af 2022. Den første fase, der bl.a. består af en ny jordtransportvej over Prøvestenen, dæmning og bro ved Kraftværkshalvøen, nyt modtageanlæg samt indfatning, ventes at stå færdig i 1. kvartal af 2023. Herefter vil modtagelse af overskudsjord fra byens mange byggepladser ikke længere ske til Nordhavn men til Lynetteholm.

Planlægningen af udnyttelsen af det opfyldte område i Nordhavn er også i god gænge. I 1. kvartal af 2022 er prækvalifikation til etablering af en ny containerterminal igangsat. Den nye containerterminal, der skal erstatte den nuværende på Levantkaj, skal sikre, at København fortsat kan få varer leveret til byen på en konkurrencedygtig og bæredygtig måde. Den nye containerterminal ventes at blive ibrugtaget i 2. halvår af 2024.

Foruden erhvervshavn skal en del af det opfyldte område anvendes til en ny naturpark, der designes efter en forudgående konkurrence og borgerinddragelse.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2022	År til dato 2021	2021
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	120	114	462
Resultat af kapitalandele	-8	-4	381
Af- og nedskrivninger	-7	-14	-59
Resultat af primær drift	40	39	154
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-127	-57	-283
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	470	318	5
Resultat efter finansielle poster	-95	-22	253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	12	42	957
Periodens resultat	514	395	1.498
Balancen			
Aktiver	16.449	15.807	16.354
Investeringer i materielle anlægsaktiver	91	106	608
Egenkapital	-942	-2.556	-1.453
Nettorentebærende gæld	14.705	15.586	15.113
Nøgletal			
Overskudsgrad	33%	34%	33%
Afkastningsgrad	0%	0%	1%
Soliditetsgrad	-6%	-16%	-9%
Antal medarbejdere	134	127	128

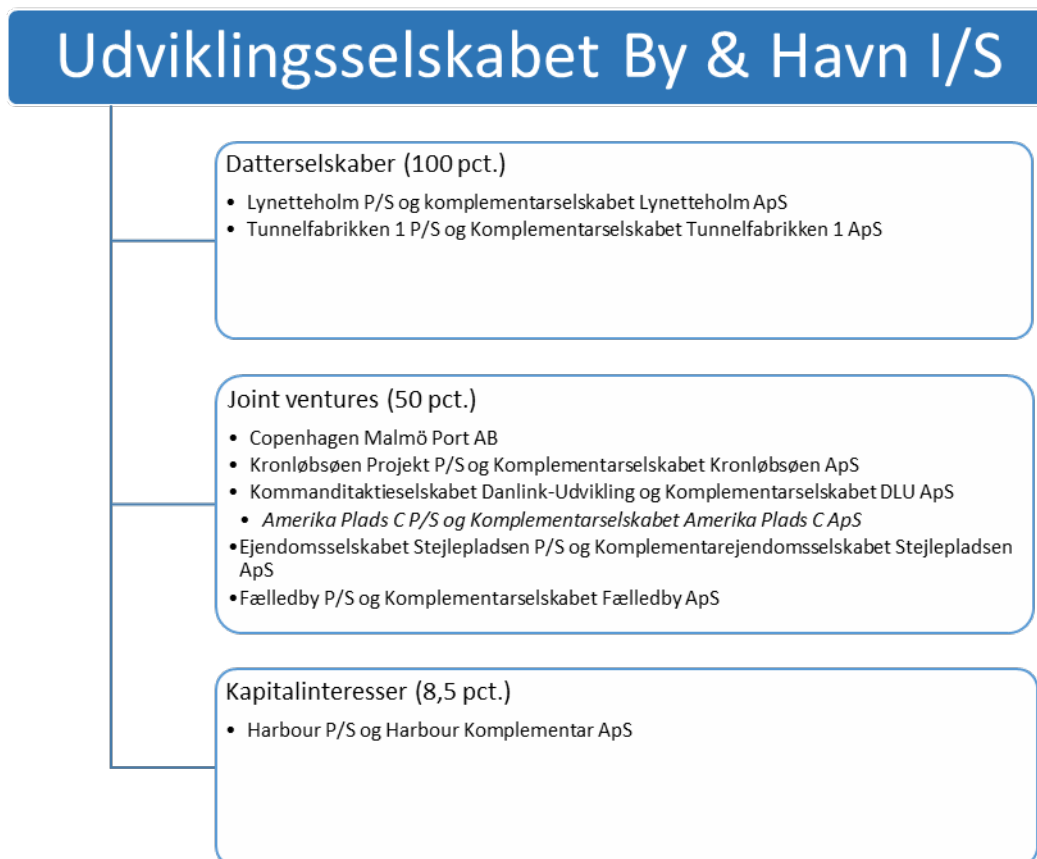
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

Selskabsmæssige forhold

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

Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. By & Havn har ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. marts 2022

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 komplementarselskab 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. CMP varetager den operationelle del af havnedriften.

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 i løbet 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 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 har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PFA (PFA DK Boliger Høj A/S) med 50 pct. hver. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.

Fælledby 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 Fælledby 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 har til formål at udvikle området Ørestad Down Town. Selskabet er likvideret pr. 31. december 2021.

Kapitalinteresser

Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Regnskabsberetning

Resultat

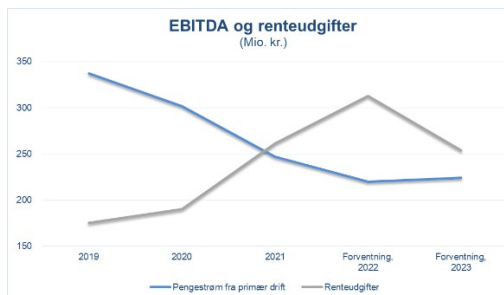
Periodens resultat udgør 514 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet -83 mio. kr. Resultatet før dagsværdiregulering af gæld er 103 mio. kr. lavere end i samme periode i 2021 til trods for en stigning i omsætningen på 6 mio. kr. Faldet kan primært henføres til en stigning i finansielle udgifter på 70 mio. kr. som følge af et stigende rente- og inflationsniveau. Hertil kommer øgede drifts- og personaleomkostninger (-12 mio. kr.), et lavere resultat fra kapitalandele (-5 mio. kr.) samt et fald i dagsværdiregulering af investerings-ejendomme (-30 mio. kr.). Lavere afskrivninger har trukket i positiv retning (7 mio. kr.).

1. kvartal af 2022 har givet en nettoomsætning på 120 mio. kr., hvilket er en stigning på 6 mio. kr. Stigningen kan henføres til øgede parkerings-indtægter samt en stigning i omsætning fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten til modtagelse af jord i Nordhavn er nu opbrugt, hvorfor modtaget jord i resten af 2022 skal slutdeponeres på Lynetteholm. Der bliver løbende afsat en del af omsætningen til transporten af jorden.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 2022 over niveauet for samme periode i 2021, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set.

I 1. kvartal af 2022 udgør de samlede afskrivninger 7 mio. kr., hvilket er et fald på 7 mio. kr. Faldet kan henføres til, at tre bygninger er fuldt afskrevet pr. 31. december 2021.

I perioden udgør EBITDA 47 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld. I 1. kvartal af 2022 udgør nettorenteudgifterne 126 mio. kr. (57 mio. kr. i 2021). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau, idet den samlede nettogæld stort set er uændret. Målet om fuld rentedækning blev således ikke opnået i 1. kvartal af 2022. Målet vil også blive udfordret, så længe rente og inflation er på det nuværende niveau. Det er dog stadig på sigt ambitionen at opnå fuld rentedækning fra driften i takt med, at forretningsområderne Udlejning og Parkering men også Havnedrift udvikles og derigennem giver en større driftsindtjening.



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

I perioden udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser -8 mio. kr. mod -3 mio. kr. i samme periode sidste år. CMP har i perioden leveret et negativt resultat, hvilket forventes forbedret i løbet af sommeren, hvor indtjening fra krydstogtanløb forøges. Fælledby P/S og Tunnelfabrikken P/S har ligeledes leveret et negativt resultat, hvilket var forventet, da selskaberne er i de indledende faser af projekterne. Likvidationen af Ørestad Down Town P/S har derimod medført et positivt provenue.

Der er i 1. kvartal af 2022 indregnet positive værdireguleringer af investeringsejendommene på 12 mio. kr., hvilket består af opkrævede tillægskøbesummer i Indre Nordhavn.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2021 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 596 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 31. marts 2022 udgør den samlede balance 16.597 mio. kr. mod 16.353 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver udgør 11.955 mio. kr., hvilket er en stigning på 83 mio. kr., hvilket kan henføres til en stigning i de materielle anlægsaktiver under opførelse.

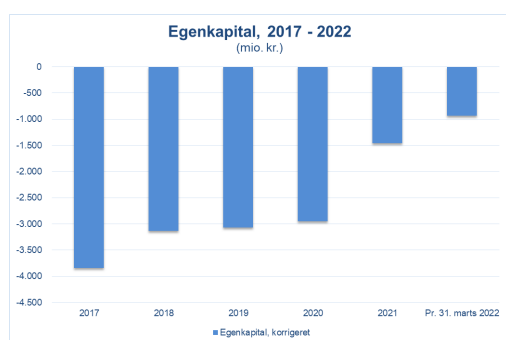
Pr. 31. marts 2022 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.498 mio. kr. mod 1.819 mio. kr. ved årsskiftet. Faldet skyldes i overvejende grad, at værdien af derivaterne knyttet til selskabets gældsportefølje er reduceret med 346 mio. kr. til 648 mio. kr. I modsat retning trækker en stigning i kapitalandele i joint ventures, der skyldes indskud af kapital af Fælledby P/S, der skal i gang med udviklingen af selskabets udviklingsområde.

Der er siden årsskiftet sket en stigning i tilgodehavender på 153 mio. kr., der primært vedrører øgede tilgodehavender hos Lynetteholm P/S.

By & Havn har pr. 31. marts 2022 en obligationsbeholdning på 1.271 mio. kr. (973 mio. kr. i 2021). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler. Det har været nødvendigt at øge sikkerhedsstillelsen som følge af renteutviklingen i kvartalet.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.287 mio. kr. mod 12.191 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således steget med 96 mio. kr. i 1. kvartal af 2022.

Pr. 31. marts 2022 udgør egenkapitalen -942 mio. kr. mod -1.453 mio. kr. ved årsskiftet. Ændringen kan henføres til periodens resultat på 514 mio. kr. reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandele i CMP (-2 mio. kr.).



Figur 3. Egenkapital, 2017 – 2022

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 1.758 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korrigerede egenkapital opgøres til 829 mio. kr.

Forventninger til 2022 og de kommende år

I 2022 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 550 - 700 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteutviklingen samt en fortsat gunstig udvikling på markedet for salg af byggeretter. By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 600 mio. kr. På trods af det fortsat store salg af investeringsejendomme ventes gælden forøget i løbet af 2022 som følge af store igangværende investeringsprojekter.

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). I de to første år af strategiperioden er der taget væsentlige skridt mod målet, idet det samlede resultat ekskl. markedsværdiregulering af gæld i de to år udgør 1.857 mio. kr.

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

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller årsrapporten i øvrigt.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2022

År til dato 2021

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2022

Nettoomsætning	119.654	113.555
Andre driftsindtægter	7	12
Indtægter i alt	119.661	113.567
Personaleomkostninger	-24.157	-22.366
Andre eksterne omkostninger	-48.167	-38.136
Af- og nedskrivninger	-7.271	-14.331
Resultat af primær drift	40.066	38.734
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-951	-2.684
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-11.943	-2.669
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	1.783	0
Resultat af kapitalinteresser efter skat	2.615	1.784
Finansielle indtægter	3	91
Finansielle omkostninger	-126.634	-57.197
Resultat efter finansielle poster	-95.061	-21.941
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	12.432	42.348
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-82.629	20.407
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	596.439	375.066
Periodens resultat	513.810	395.473

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2022

31. dec. 2021

Aktiver pr. 31. marts 2022

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	1.138	1.417
Immaterielle anlægsaktiver	1.138	1.417
Investeringsejendomme	10.720.467	10.719.806
Grunde og bygninger	463.758	464.256
Havneindretninger	571.809	577.451
Driftsmateriel	8.439	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse	140.983	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	11.955.456	11.871.879
Kapitalandele i datterselskaber	5.282	4.920
Kapitalandele i joint ventures	594.364	572.586
Kapitalandele i associerede selskaber	0	28
Kapitalandele i kapitalinteresser	245.794	243.179
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.782	3.791
Derivater	648.838	994.638
Finansielle anlægsaktiver	1.498.060	1.819.142
Anlægsaktiver i alt	13.454.654	13.692.438

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	255.531	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	146.090	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	408.616	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	565.652	559.524
Derivater	147.978	110.648
Andre tilgodehavender	174.135	172.453
Periodeafgrænsningsposter	6.132	6.884
Tilgodehavender	1.704.134	1.551.703
Værdipapirer	1.270.933	973.036
Likvide beholdninger	167.362	136.285
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.438.295	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt	3.142.429	2.661.024
Aktiver i alt	16.597.083	16.353.462

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2022

31. dec. 2021

Passiver pr. 31. marts 2022

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	134.839	127.811
Overført resultat	-1.581.297	-2.086.050
Egenkapital i alt	-941.894	-1.453.675

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	77.019	77.019
Hensatte forpligtelser	77.019	77.019

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	12.626.047	13.110.615
Leasingforpligtelser	38.470	39.524
Deposita	50.505	49.798
Gæld til Københavns Kommune	750.000	751.617
Derivater	1.851.390	1.997.477
Langfristede gældsforpligtelser	15.316.412	15.949.031

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.411.594	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	2.300	2.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.315	109.235
Derivater	173.394	50.793
Anden gæld	421.303	146.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.640	56.867
Kortfristede gældsforpligtelser	2.145.546	1.781.087

Gældsforpligtelser i alt	17.461.958	17.730.118
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	16.597.083	16.353.462
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2022

31. dec. 2021

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2022

Periodens resultat	513.810	1.497.609
Reguleringer	-488.672	-1.279.784
Ændring i driftskapital	-94.929	-1.193.395
Renteindbetalinger og lignende	203.332	219.193
Renteudbetalinger og lignende	-212.569	-540.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-79.028	-1.296.786
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-123
Køb af materielle anlægsaktiver	-90.568	-607.864
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-35.742	104.267
Salg af investeringsejendomme	133.379	2.038.063
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	4	34
Køb og salg af værdipapirer	-297.897	-256.924
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	500	10.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-290.324	1.287.753
Optagelse af lån, nettoprovenue	403.150	2.145.479
Tilbagebetaling af gæld	-2.721	-2.080.849
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	400.429	64.630
Ændring i likvider	31.077	55.597
Likvider primo	136.285	80.688
Likvider ultimo	167.362	136.285
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	167.362	136.285
Likvider ultimo	167.362	136.285

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2022

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.487	0	-3.487
Modtaget udbytte		-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	61.536	1.436.073	1.497.609
Egenkapital 31. december 2021	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.029	0	-2.029
Modtaget udbytte	0	-500	500	0
Periodens resultat	0	9.557	504.253	513.810
Egenkapital 31. marts 2022	504.564	134.839	-1.581.297	-941.894



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