
Kvartalsrapport 1.kvartal 2024

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702

BY&HAVN



Udviklingselskabet By & Havn I/S

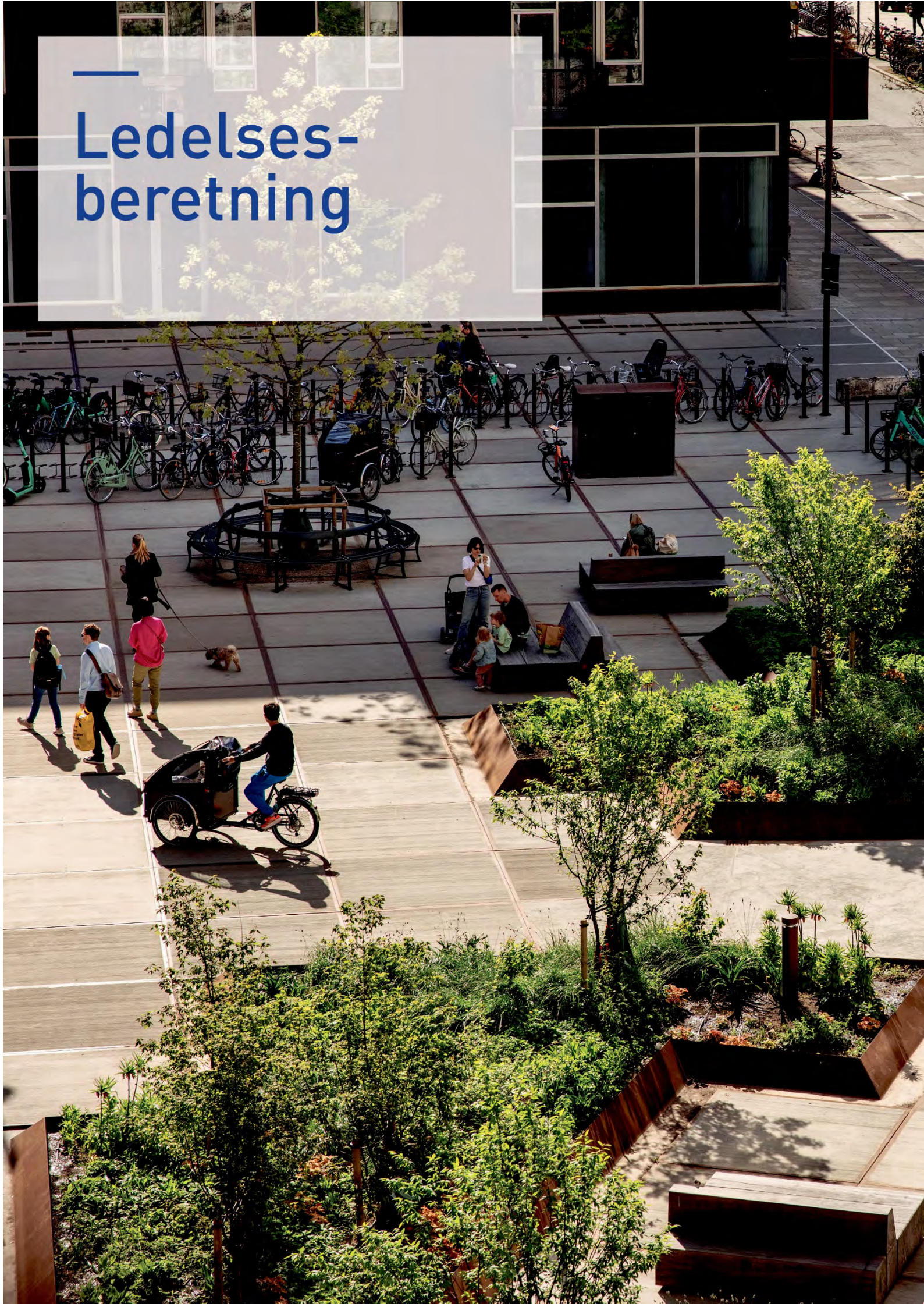
CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2024

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Kvartalet i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	5
Selskabsmæssige forhold	6
Datterselskaber	6
Joint ventures	6
Kapitalinteresser	6
Regnskabsberetning	7
Resultat	7
Balance	7
Forventninger til 2024 og de kommende år	8
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	8
REGNSKAB	9
Resultat og balance	10

Ledelses- beretning



Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

By & Havn har i 1. kvartal af 2024 opnået et samlet resultat på 122 mio. kr. Der er tale om en fremgang i forhold til 1. kvartal af 2023 på mere end 200 mio. kr.

Resultatet af den primære drift er på 39 mio. kr., hvilket er en nedgang på 3 mio. kr. Udviklingen i den primære drift kan bl.a. henføres til en nedgang i indtægterne fra jordmodtagelse og engangsposter indregnet i 1. kvartal af 2023. Resultatudviklingen er samlet set som forventet og vurderes som tilfredsstillende.

Omsætningen for perioden er opgjort til 135 mio. kr., hvilket er en nedgang på 4 mio. kr. Indregnes indtægterne fra jordmodtagelse i datterselskabet Lynetteholm P/S, er der opnået en samlet omsætningsfremgang på 28 pct.

By & Havns byudviklingsaktiviteter har overordnet set en fremdrift som planlagt. Efter en længere salgsproces er der nu indgået aftale om salg af ca. 100.000 etagemeter byggeret primært til boligformål på Enghave Brygge. Dermed har By & Havn gennemført salg af de sidste byggeretter i Sydhavnen. Byggeretterne overdrages til køber over de kommende år med hovedvægt på 2025. Med salget er der taget et godt skridt i at kunne nå et salgsmål på 3.000 mio. kr. i perioden 2024-2027.

I den kommende tid vil udviklings- og salgsaktiviteterne have fokus på Ørestad og Indre Nordhavn. I næste række følger udviklingen af Levantkaj, der kan byudvikles, når den nuværende containerterminal i løbet af 2025 flytter til den yderste del af Nordhavn.

By & Havn gennemfører i indeværende og kommende år store investeringer, der skal fremtidssikre havnedriften i København. Den nye containerterminal sikrer vareforsyning til København med den mest bæredygtige transportform i mange år fremover. Foruden en ny containerterminal i Ydre Nordhavn, der suppleres med en ny administrationsbygning til havneoperatøren, CMP, etableres et nyt landstrømsanlæg til krydstogtskibe. Anlægget, der leverer strøm til både Langelinie og Océankaj, forventes at levere strøm til de første krydstogtskibe i sommersæsonen 2025. Fra 2028 vil anlægget kunne betjene fire skibe samtidigt.

Også inden for andre forretningsområder er der fokus på at integrere hensyn til bæredygtighed i forretningsudviklingen. Der er i 1. kvartal af 2024 taget 1. spadestik til opsætning af seks lade-standere til el-lastbiler ved Lynetteholm. Lade-standerne skal være med til at sætte gang i en bæredygtig omstilling af byens tunge jordtransporter, hvor fossile brændstoffer skiftes ud med el.

Inden for Parkering er der nu opnået præcertificering af et parkeringshus på Asger Jorns Allé i Ørestad til DGNB Guld. Dermed er By & Havns parkeringshus det første parkeringshus i landet, der opnår en DGNB-præcertificering.

By & Havns udlejningsaktiviteter forløber også tilfredsstillende. Renoveringen af endnu et pakhus på Sundmolen ventes afsluttet i løbet af de kommende måneder, hvorefter en ny stor lejer kan flytte ind. Til trods for at nogle lejemål må ophøre for at gøre plads til byudviklingen, ventes de samlede lejeindtægter at stige som følge af renovering og opgradering af nogle af de eksisterende lejemål.

En del af By & Havns aktiviteter gennemføres i regi af joint ventures sammen med eksterne parter. Mens selskabet Kronløbsøen Projekt P/S nærmer sig afslutningen af sine udviklingsaktiviteter, begynder udviklingen i Ejendoms-selskabet Stejlepladsen P/S og Fælledby P/S nu for alvor at tage form. Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S har taget 1. spadestik til udviklingen af et nyt bykvarter, mens Fælledby P/S har fejret grundstensplaceringen.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2024	År til dato 2023	2023	2022	2021
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	135	138	584	508	462
Resultat af kapitalandele	0	-21	137	199	381
Af- og nedskrivninger	-7	-7	-30	-34	-59
Resultat af primær drift	39	41	228	184	154
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-87	-92	-284	-636	-283
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	75	-134	-864	1.691	5
Resultat efter finansielle poster	-48	-71	81	-253	253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	32	-260	-798	957
Periodens resultat	122	-81	-760	1.276	1.498
Balancen					
Aktiver	19.102	17.451	19.138	17.173	16.354
Investeringer i materielle anlægsaktiver	233	128	1.384	882	608
Egenkapital	-979	-349	-1.101	-342	-1.453
Nettorentebærende gæld	17.032	14.943	16.308	14.153	15.113
Nøgletal					
Overskudsgrad	29%	30%	39%	36%	33%
Afkastningsgrad	0%	0%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	-5%	-2%	-6%	-2%	-9%
Antal medarbejdere	150	147	152	136	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 Metro-selskabet 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:

Selskabsstruktur pr. 31. marts 2024		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
Lynetteholm P/S Formål: projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavstunnelen Ejerandel: 100% By & Havn	Copenhagen Malmö Port AB Formål: Varetage den operationelle del af havnedriften Ejerandel: 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmö Kommune	Harbour P/S Formål: Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie. Ejerandel: 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.
Tunnelfabrikken 1 P/S Formål: Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn Ejerandel: 100% By & Havn	Kronløbsøen Projekt P/S Formål: Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg. Ejerandel: 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S	
Tunnelfabrikken P/S Formål: Erhverve og drive den erhvervmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn Ejerandel: 100% By & Havn	Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S Formål: Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen. Ejerandel: 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S	
	Fælledby P/S Formål: Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad. Ejerandel: 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. marts 2024 – Alle P/S'er har tilhørende komplementar

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 122 mio. kr. Der er tale om en fremgang på 204 mio. kr. i forhold til 1. kvartal af 2023. Fremgangen kan henføres til dagsværdiregulering af gæld. Ses der bort herfra, var resultatet i 1. kvartal af 2024 på -40 mio. kr. Resultatet er som ventet og på niveau med samme periode i 2023.

Resultatet af den primære drift udgjorde i perioden 39 mio. kr. (1. kvartal af 2023; 42 mio. kr.).

Resultatudviklingen i 1. kvartal af 2024 sammenlignet med samme periode i 2023 er opnået på baggrund af en mindre nedgang i omsætningen. Nedgangen er som ventet og er en konsekvens af, at indtægter fra jordmodtagelse nu i højere grad sker gennem datterselskabet Lynetteholm P/S. Omsætningen fra Havnedrift er ligeledes faldet, hvilket skyldes en ekstraordinær stor indtægt i 1. kvartal af 2023.

De samlede omkostninger i 1. kvartal af 2024 er på niveau med samme periode i 2023.

De samlede renteudgifter i perioden udgør 87 mio. kr., hvilket er en nedgang på 5 mio. kr. i forhold til samme periode i 2023. Nedgangen er opnået til trods for en stigende gæld og kan bl.a. henføres til den aktuelt lave inflation. En lav inflation begrænser renteudgifterne for den del af gælden, hvor rentetilskrivningen er inflationsreguleret.

Der er i 1. kvartal af 2024 ikke foretaget nye vurderinger af selskabets investerings-ejendomme. Periodens værdiregulering af investeringsejendomme på 8 mio. kr. er således alene realiserede avancer. Næste vurdering af værdien af investeringsejendommene foretages ifm. halvårsregnskabet.

Der er i 1. kvartal af 2024 tilført resultatet en positiv markedsværdiregulering af gælden på 163 mio. kr. Baggrunden er et svagt stigende renteniveau siden årsskiftet og dermed et mindre fald i markedsværdien af selskabets gældsportefølje. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 31. marts 2024 udgør den samlede balance 19.102 mio. kr. mod 19.173 mio. kr. ved udgangen af 2023. Anlægsaktiverne udgør 14.188 mio. kr., hvilket er en stigning på 210 mio. kr. siden årsregnskabet for 2023. Stigningen kan henføres til gennemførte investeringer samt kapitalindskud i joint ventures.

De samlede omsætningsaktiver er i perioden faldet med 246 mio. kr., hvoraf 67 mio. kr. vedrører tilgodehavender. Den del af tilgodehavender, der vedrører udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm, er steget med 158 mio. kr. i perioden.

By & Havn har pr. 31. marts 2024 en obligationsbeholdning på 1.558 mio. kr. (1.594 mio. kr. ved udgangen af 2023). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De samlede gældsforpligtelser er på balance-dagen opgjort til 20.002 mio. kr., hvilket er en stigning på 371 mio. kr. i forhold til 31. december 2023. Den øgede gæld vedrører likviditetstræk fra gennemførte investeringer, herunder i Lynetteholm.

Efter det overførte resultat for 1. kvartal af 2024 er egenkapitalen opgjort til -979 mio. kr.

Forventninger til 2024 og de kommende år

I 2024 ventes et resultat før markedsværdi-regulering af gæld på i størrelsesordenen 200 mio. kr. Resultatniveauet vil især afhænge af renteutviklingen og udviklingen i markedet for investeringsejendomme – både for så vidt angår salg af byggeretter og for udlejnings-ejendomme. En yderligere stigning i markedets afkastkrav vil alt andet lige indebære et fald i værdien af selskabets investeringsejendomme selv ved uændret driftsresultat.

By & Havn har indgået aftale om salg af Enghave Brygge. Salget vil først blive indregnet i regnskabet ved overtagelsesdagen i 2025. Med salget er der taget et godt skridt i retning af opfyldelse af ambitionerne om fortsat løbende salg af byggeretter, der i perioden 2024-2027 er målsat til at udgøre mindst 3.000 mio. kr. I 2024 ventes salget at udgøre i størrelsesordenen 500 mio. kr.

Selskabet har dog også stor fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, Parkering og Havnedrift. Omsætning og indtjening herfra er efter afslutning af coronanedlukningerne i en god gænge, og i de kommende år ventes yderligere omsætningsfremgang. Indregnes omsætningen i Lynetteholm P/S, hvor den største del af de kommende års omsætning fra modtagelse af jord vil ske, er omsætningen i 1. kvartal af 2024 steget med 28 pct. i forhold til samme periode i 2023.

Selskabet er inde i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunktursving på ejendoms-markedet. Det er dog forventningen, at den

igangsatte udvikling inden for alle forretnings-områderne inkl. jordmodtagelse vil indebære, at målet om fuld rentedækning igen kan opnås inden for en kort årrække.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. De mange år med en negativ egenkapital ventes at ophøre i løbet af den kommende strategiperiode, hvor egenkapitalen igen forventes at være positiv.



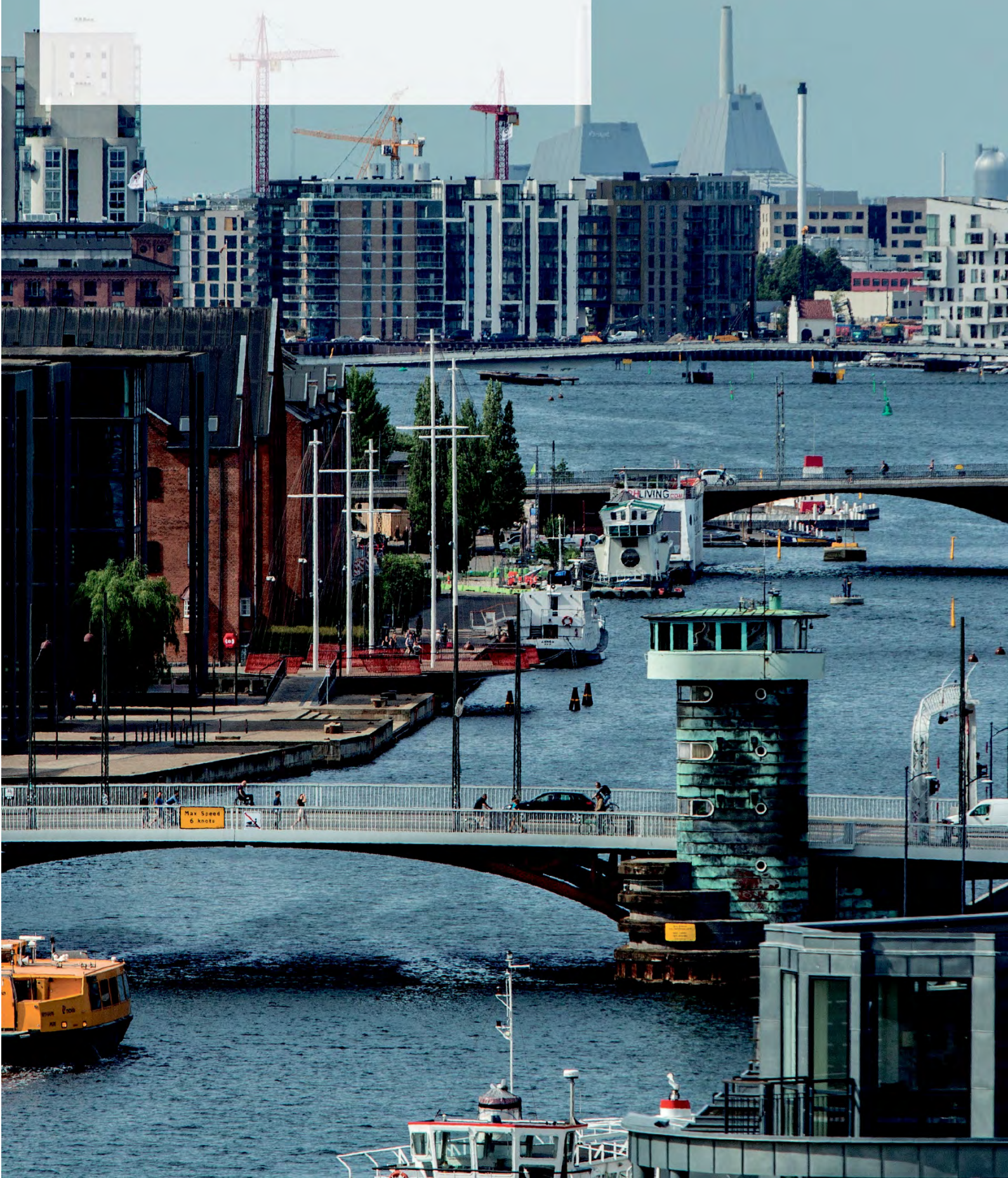
Figur 2. Egenkapital 2018 – 2024

Selskabsform og ejerkreds indebærer, 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.

Regnskab



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

ÅTD 2024

ÅTD 2023

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2024

Nettoomsætning	134.626	138.455
Andre driftsindtægter	10	169
Indtægter i alt	134.636	138.624
Personaleomkostninger	-31.691	-27.639
Andre eksterne omkostninger	-56.971	-61.783
Af- og nedskrivninger	-6.656	-7.237
Resultat af primær drift	39.318	41.965
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	13	-21.038
Finansielle indtægter	14.477	9.937
Finansielle omkostninger	-101.965	-101.903
Resultat efter finansielle poster	-48.157	-71.039
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	7.765	31.834
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-40.392	-39.205
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	162.743	-42.080
Periodens resultat	122.351	-81.285

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2024

31. dec. 2023

Aktiver pr. 31. marts 2024

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	5.556	6.015
Immaterielle anlægsaktiver	5.556	6.015
Investeringsejendomme	10.699.332	10.783.312
Grunde og bygninger	364.544	365.058
Havneindretninger	524.539	529.420
Driftsmateriel	21.663	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse	827.365	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12.487.443	12.346.800
Kapitalandele i datterselskaber	158.753	158.740
Kapitalandele i joint ventures	904.065	800.565
Kapitalandele i kapitalinteresser	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.895	3.904
Derivater	453.801	487.475
Finansielle anlægsaktiver	1.695.293	1.625.463
Anlægsaktiver i alt	14.188.292	13.978.278

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.332	196.736
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	38.192	10.500
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.954.725	1.797.177
Tilgodehavende hos joint ventures	582.559	572.816
Derivater	9.637	2.916
Andre tilgodehavender	284.635	501.724
Periodeafgrænsningsposter	5.727	3.438
Tilgodehavender	3.017.807	3.085.307
Værdipapirer	1.558.326	1.594.331
Likvide beholdninger	337.314	479.687
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.895.640	2.074.018
Omsætningsaktiver i alt	4.913.447	5.159.325
Aktiver i alt	19.101.739	19.137.603

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2024

31. dec. 2023

Passiver pr. 31. marts 2024

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	151.522	151.509
Overført resultat	-1.634.919	-1.757.257
Egenkapital i alt	-978.833	-1.101.184

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	78.977	78.977
Hensatte forpligtelser	78.977	78.977

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	13.426.858	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.323.222	1.314.725
Leasingforpligtelser	29.668	30.826
Deposita	60.973	61.529
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Derivater	1.590.409	1.557.178
Langfristede gældsforpligtelser	17.176.530	15.975.742

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.002.924	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	2.569	2.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.261	740.969
Derivater	68.839	63.591
Anden gæld	458.842	301.865
Modtagne forudbetalinger fra kunder	71.630	242.724
Kortfristede gældsforpligtelser	2.825.065	4.184.068

Gældsforpligtelser i alt	20.001.595	20.159.810
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	19.101.739	19.137.603
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. marts 2024

31. dec. 2023

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2024

Periodens resultat	122.351	-759.513
Reguleringer	-50.719	1.028.001
Ændring i driftskapital	-417.612	232.047
Renteindbetalinger og lignende	214.898	104.514
Renteudbetalinger og lignende	-119.578	-294.340
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-250.660	310.709
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	-5.915
Køb af materielle anlægsaktiver	-232.840	-1.378.020
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-103.491	-127.830
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-167.291	-677.133
Salg af investeringsejendomme	40.411	344.124
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	5	771
Køb og salg af værdipapirer	36.005	-43.656
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	0	174.814
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-427.201	-1.712.845
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.340.000	3.629.305
Tilbagebetaling af gæld	-804.512	-2.075.087
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	535.488	1.554.218
Ændring i likvider	-142.373	152.082
Likvider primo	479.687	327.605
Likvider ultimo	337.314	479.687
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	337.314	479.687
Likvider ultimo	337.314	479.687

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	504.564	189.605	-1.035.840	-341.671
Periodens resultat	0	-38.096	-721.417	-759.513
Egenkapital 31. december 2023	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Periodens resultat	0	13	122.338	122.351
Egenkapital 31. marts 2024	504.564	151.522	-1.634.919	-978.833

By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702
Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

BY&HAVN

