

An aerial photograph of Copenhagen, Denmark, showing the city's dense urban landscape and the harbor. The water is a deep blue-green, and the city buildings are mostly multi-story with red-tiled roofs. A large, modern building with a dark, flat roof is prominent in the foreground, situated near the water. A yellow ferry is visible in the water, and a construction site with cranes is in the bottom left corner.

Kvartalsrapport 3. kvartal 2023

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

BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

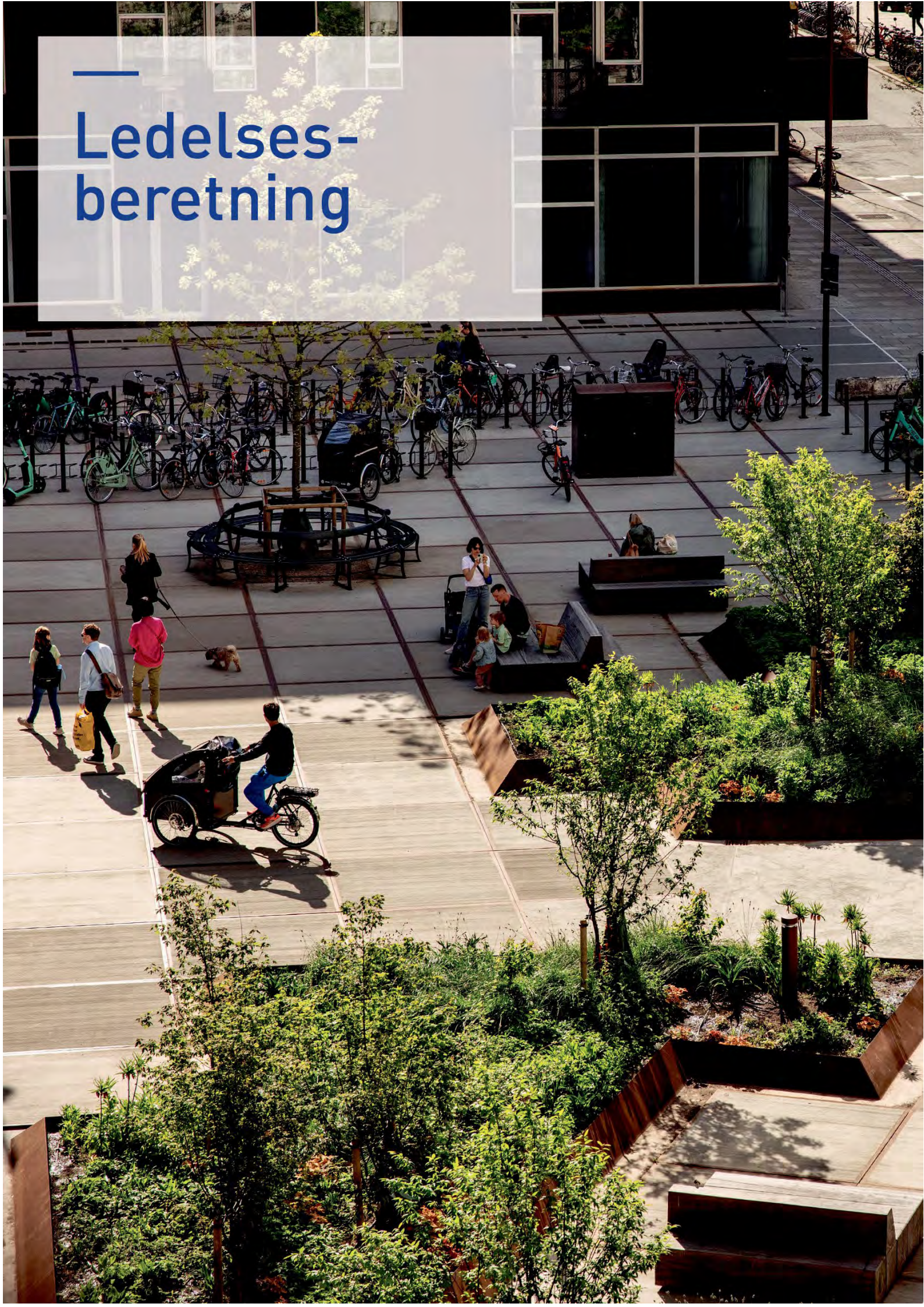
CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2023

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Kvartalet i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal.....	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	7
Joint ventures.....	7
Kapitalinteresser.....	7
Regnskabsberetning	8
Resultat	8
Balance	8
Forventninger til 2023 og de kommende år	9
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	9
REGNSKAB.....	10
Resultat og balance.....	11

Ledelses- beretning



Ledelsesberetning

Kvartalet i hovedtræk

By & Havn har frem til og med 3. kvartal af 2023 opnået et resultat af den primære drift på 158 mio. kr. mod 117 mio. kr. i samme periode året før. Fremgangen er opnået på baggrund af en stigning i omsætningen på 18 pct. Det samlede resultat er på 413 mio. kr. Resultatet er bedre end det forventede. Resultatudviklingen har indebåret, at selskabets egenkapital nu er positiv.

Omsætningsfremgangen er opnået til trods for, at indtægter fra jordmodtagelse har været faldende. Fremgangen i omsætningen er opnået bredt set blandt forretningsområderne Udlejning, Parkering og Havnedrift.

I de kommende år ventes en yderligere stigning i selskabets omsætning. Målet er at bringe omsætningen op på 1.000 mio. kr. inden for en kortere årrække inkl. indtægterne i det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Omsætningsfremgangen forudsætter, at der gennemføres et stort investeringsprogram, hvoraf en stor del er besluttet og igangsat.

By & Havns lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål er i god gænge. De kommende års stigning i lejeindtægterne skal bl.a. komme fra udlejning af de fire store pakhuse på Sundmolen, der er under renovering for mere end 600 mio. kr. Den første større, nye lejekontrakt er indgået, og flere ventes indgået i takt med, at renoveringsarbejderne færdiggøres.

Aktiviteterne i erhvervshavnen har i de første tre kvartaler af 2023 udviklet sig tilfredsstillende med vækst i godsmængderne. By & Havns lejeindtægter fra erhvervshavnen viser ligeledes en tilfredsstillende udvikling bl.a. som følge af øget lejebetaling fra CMP.

By & Havn er i gang med to store investeringer, der skal være med til at fremtidssikre erhvervshavnen. Den ikoniske Langelinie kaj er ved at blive renoveret. Samtidig forstærkes bolværket, så der vil kunne etableres et landstrømsanlæg. Investeringen i et landstrømsanlæg ved Oceankaj og Langelinie ventes igangsat fra efteråret 2023, så der forventeligt vil være etableret landstrøm forud for krydstogtsæsonen 2025. Opgaven med at etablere landstrømsanlægget blev tildelt efter udbud i starten af 4. kvartal af 2023.

I Ydre Nordhavn er etableringen af en ny containerterminal godt på vej. Den nye terminal skal erstatte den nuværende på Levantkaj fra 2025. Levantkaj-arealet på mere end 600.000 m² skal herefter indgå i de kommende års byudvikling.

Omsætningen fra selskabets parkeringsaktiviteter er frem til og med 3. kvartal af 2023 steget med 15 pct. set i forhold til samme periode i 2022. By & Havn etablerer fælles parkeringsanlæg i de nye byudviklingsområder til dækning af de nye

beboeres og arbejdspladseres parkeringsbehov. Der investeres løbende i nye parkeringsanlæg. I 2023 er et nyt parkeringshus på Orient Plads i Nordhavn ibrugtaget, hvilket i 1. halvår af 2024 følges af et nyt parkeringsanlæg ved Nordhavns Plads. Det næste parkeringsanlæg, der etableres, er på Else Alfelts vej i Ørestad. Parkeringshuset er designet, så det fra starten er fleksibelt til fremtidig brug ved bl.a. at forhøje den øverste etage. Med dette enkle greb kan huset i fremtiden omformes til bolig eller erhverv, uden at man grundlæggende skal ændre det eller rive det ned. Af hensyn til bæredygtighed i anlægsfasen konstrueres en stor del af råhuset i træ.

Omsætningsfremgangen på 18 pct. er opnået på trods af en forventet nedgang i indtægter fra jordmodtagelse. Fra 3. kvartal af 2023 er der nu åbnet for jordmodtagelse på Lynetteholm. Det indebærer, at omsætningsnedgangen modsvares af en fremgang i omsætningen i Lynetteholm P/S.

Frem til 2026, hvor anden fase af etablering af Lynetteholm står færdig, er kapaciteten dog endnu begrænset. Frem til dette tidspunkt vil der derfor stadig blive mellemdeponeret jord både i Nordhavn og på Kløverparken.

Samlet set er der i henholdsvis Nordhavn, på Kløverparken og på Lynetteholm modtaget mere end 1,8 mio. tons jord. Det samlede behov for deponering af jordmængder er derfor stadig højt. De modtagne jordmængder understøtter By & Havns prognose om at modtage 2,5 mio. tons jord årligt.

Opgaven med at etablere 2. fase af Lynetteholm blev udbudt i 2. kvartal af 2023. Entrepriserne omfatter i hovedtræk Lynetteholms østlige, vestlige og nordlige perimetre, der tilsammen udgør den sidste fase af Lynetteholms samlede omkreds. I starten af 4. kvartal af 2023 er opgaven blevet tildelt den bedst bydende. Bæredygtighed i form af mindsning af CO₂-udledning vægtede 15 pct. i den samlede pointgivning af de bydende. Den samlede kontrakt udgør i størrelsesordenen 2 mia. kr.

Udviklingen i de projektselskaber, hvor By & Havn har ejerandele, har samlet set haft en tilfredsstillende udvikling i løbet af de første tre kvartaler af 2023. F.eks. har Kronløbsøen Projekt P/S stort set afsluttet sine byggeopgaver og er nu i proces med at sælge de sidste lejligheder på Kronløbsøen. Den positive udvikling for selskabet har indebåret en udbyttebetaling på 100 mio. kr. til By & Havn i starten af 4. kvartal af 2023.

Helt som ventet er By & Havns salg af byggeretter forholdsvis lavt i 2023. Samlet forventes salget at udgøre omkring 300 mio. kr. for hele året. Der arbejdes hele tiden med at have lokalplanlagte områder klar til salg, men i Nordhavn er salgsmulighederne i disse år begrænset frem til Nordhavnstunnelen står klar til ibrugtagning.

Der er dog indgået betingede aftaler for yderligere knap 600 mio. kr., der vil blive effektueret de næste par år, hvortil kommer, at øvrige salg for i størrelsesordenen 1.500 mio. kr. er under

forberedelse. Det gælder bl.a. ca. 100.000 etagemeter på Enghave Brygge, hvor salgsprocessen er igangsat. Byggemodningen af Enghave Brygge er godt i gang og ventes afsluttet i løbet af 2024.

Den langsigtede udvikling af de næste etaper af Nordhavn er under planlægning. Første led er at udarbejde en såkaldt strukturplan. Strukturplanen er et arbejdsværktøj for By & Havn, der sætter retning for, hvordan arealerne i Nordhavn anvendes og de mange delprojekter samles, så bydelen fortsat har en god sammenhæng og helhed. Strukturplanen vil løbende blive justeret i takt med, at der træffes nye beslutninger for udviklingen af Ydre Nordhavn.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2023	År til dato 2022	2022	2021	2020
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	429	363	508	462	360
Resultat af kapitalandele	147	8	179	381	236
Af- og nedskrivninger	-21	-22	-34	-59	-94
Resultat af primær drift	158	117	184	154	68
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-203	-477	-636	-283	-190
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-1	1.639	1.691	5	-243
Resultat efter finansielle poster	102	-351	-274	253	114
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	109	242	-798	957	534
Periodens resultat	412	2.006	1.256	1.498	595
Balancen					
Aktiver	18.136	17.552	17.330	16.354	16.012
Investeringer i materielle anlægsaktiver	632	361	882	608	739
Egenkapital	162	540	-185	-1.453	-2.948
Nettorentebærende gæld	15.038	14.251	14.153	15.113	15.687
Nøgletal					
Overskudsgrad	37%	32%	36%	33%	19%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	0%
Soliditetsgrad	1%	3%	-1%	-9%	-18%
Antal medarbejdere	150	134	136	128	126

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:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
Lynetteholm P/S <u>Formål:</u> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Copenhagen Malmö Port AB <u>Formål:</u> Varetage den operationelle del af havnedriften <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune	Harbour P/S <u>Formål:</u> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie. <u>Ejerandel:</u> 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.
Tunnelfabrikken 1 P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kronløbsøen Projekt P/S <u>Formål:</u> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S	
Tunnelfabrikken P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive den erhvervsmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling <u>Formål:</u> Udvikle Amerika Plads. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Agat Ejendomme Likvidationsregnskabet underskrevet januar 2023	
	Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S	
	Fælledby P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	

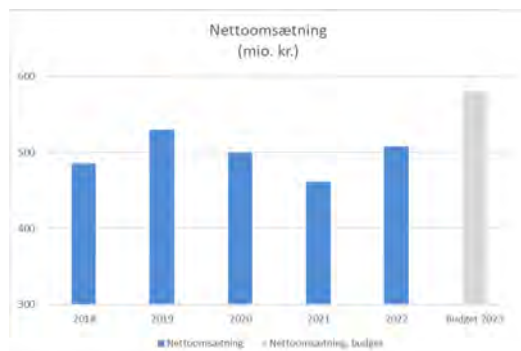
Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. september 2023 – Alle P/S'er og K/S'et har tilhørende komplementar

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 413 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 211 mio. kr. Der er tale om en fremgang i resultatet før dagsværdiregulering af gæld på 321 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Det forbedrede resultat kan henføres til lavere renteudgifter (-274 mio. kr.) samt højere resultat fra kapitalandele (139 mio. kr.), mens der modsat har været en lavere dagsværdiregulering af investeringsejendomme (-133 mio. kr.). Resultatet af den primære drift er i perioden forbedret med 41 mio. kr.

Det forbedrede resultat af den primære drift kan primært henføres til en stigende omsætning, der i forhold til 3. kvartal af 2022 er steget med 66 mio. kr. (18 pct.), hvilket primært relaterer sig til Udlejning og Havnedrift.



Figur 2. Nettoomsætning 2018 - 2023

De samlede omkostninger, der er indregnet i den primære drift, er i forhold til samme periode sidste år øget med 26 mio. kr. Stigningen kan henføres til transport af jord modtaget i Nordhavn, som af hensyn til den samlede kapacitet til modtagelse af jord skal transporteres til Lynetteholm.

Personaleudgifterne er i forhold til samme periode sidste år øget med 11 mio. kr. (15 pct.), hvilket afspejler den større aktivitet i selskabet generelt set. En del heraf viderefaktureres til Lynetteholm P/S, idet By & Havn mod betaling varetager opgaven for det 100 pct. ejede datterselskab med alle opgaver vedrørende etablering af Lynetteholm.

I 3. kvartal af 2023 udgør EBITDA 180 mio. kr., svarende til en stigning på 41 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i perioden som følge af de fortsat høje renteudgifter.

I 3. kvartal af 2023 udgør nettorenteudgifterne 203 mio. kr. (477 mio. kr. i samme periode sidste år). I 3. kvartal af 2023 var den gennemsnitlige forrentning af selskabets langfristede gæld 2,2 pct. mod 5,1 pct. i 2022.

Det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures og kapitalinteresser udgør i perioden 147 mio. kr., hvilket primært skyldes et positivt resultat i Lynetteholm P/S samt Kronløbsøen Projekt P/S. Det positive resultat i Lynetteholm P/S skyldes primært den positive markedsværdiregulering af gælden, mens det positive resultat for Kronløbsøen Projekt P/S kan henføres til, at selskabet nu har solgt en stor del af de opførte lejligheder.

I 3. kvartal af 2023 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 109 mio. kr. Værdireguleringerne fordeler sig med 91 mio. kr. i realiserede avancer i forbindelse med salg af byggeretter og 18 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme. De realiserede avancer består primært af regulering af tidligere års salg.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 202 mio. kr., hvilket er tilført årets resultat. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. september 2023 udgør den samlede balance 18.136 mio. kr. mod 17.330 mio. kr. i 2022. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.980 mio. kr., hvilket er en stigning på 452 mio. kr. siden 2022. Stigningen kan primært henføres til de øgede investeringer i bl.a. havneanlæg.

Ved udgangen af 3. kvartal af 2023 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.958 mio. kr., hvilket er 273 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2022. Stigningen kan henføres til en stigning i kapitalandele på 272 mio. kr.

Der er siden årsskiftet sket en stigning i tilgodehavender på 333 mio. kr. Stigningen vedrører udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm.

By & Havn har pr. 30. september 2023 en obligationsbeholdning på 1.539 mio. kr. (1.551 mio. kr. ved udgangen af 2022). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De samlede gældsforpligtelser er på balance-dagen opgjort til 17.896 mio. kr. Den nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune udgør 14.590 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.200 mio. kr. i forhold til ved årsskiftet. Den øgede gæld vedrører likviditetstræk fra gennemførte investeringer.

Efter det overførte resultat for 3. kvartal af 2023 er egenkapitalen opgjort til 162 mio. kr.

Forventninger til 2023 og de kommende år

I 2023 ventes et mindre underskud. Det forventede underskud er dog lavere end forventet ved årets start.

Selskabets aktiviteter er i vid udstrækning rettet mod ejendomssektoren. Selskabets resultatudvikling vil derfor naturligt være påvirket af konjunkturerne på det københavnske ejendomsmarked. Det gælder også i 2023, hvor værdiregulering af investeringsejendommene vil blive lidt lavere end forventet ved årets indgang som følge af en forsigtig værdiansættelse. Den langsigtede store efterspørgsel efter selskabets byggeretter er dog intakt.

Det samlede salg af byggeretter i 2023 ventes at udgøre i størrelsesordenen 300 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.

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 konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. Det er dog forventningen, at den igangsatte udvikling inden for alle forretningsområderne 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 3. Egenkapital 2018 – 2023

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

Efter regnskabsperiodens afslutning har selskabet indgået to større entreprisekontrakter vedrørende henholdsvis etablering af Lynetteholms fase 2 og et landstrømsanlæg. Kontrakterne har en samlet værdi på i størrelsesordenen 2,3 mia. kr.

Regnskab



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2023

År til dato 2022

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. september 2023

Nettoomsætning	429.400	363.696
Andre driftsindtægter	1.059	66
Indtægter i alt	430.459	363.762
Personaleomkostninger	-85.861	-74.844
Andre eksterne omkostninger	-164.746	-149.692
Af- og nedskrivninger	-21.389	-21.800
Resultat af primær drift	158.463	117.426
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	63.157	-370
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	88.975	-453
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	1.783
Resultat af kapitalinteresser efter skat	-5.081	6.989
Finansielle indtægter	33.725	9
Finansielle omkostninger	-236.759	-476.544
Resultat efter finansielle poster	102.480	-351.160
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	108.568	241.683
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	211.048	-109.477
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	201.681	2.115.137
Periodens resultat	412.729	2.005.660

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2023

31. dec. 2022

Aktiver pr. 30. september 2023

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	1.133	732
Immaterielle anlægsaktiver	1.133	732
Investeringsejendomme	10.333.043	10.250.064
Grunde og bygninger	473.258	471.187
Havneindretninger	536.060	551.505
Driftsmateriel	22.484	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse	563.671	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	11.978.516	11.526.613
Kapitalandele i datterselskaber	259.993	196.835
Kapitalandele i joint ventures	987.786	767.790
Kapitalandele i kapitalinteresser	225.409	236.865
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.852	3.847
Derivater	481.413	479.919
Finansielle anlægsaktiver	1.958.453	1.685.256
Anlægsaktiver i alt	13.938.102	13.212.601

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	190.079	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	10.500	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.381.325	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	582.879	525.234
Derivater	7.910	19
Andre tilgodehavender	385.442	245.642
Periodeafgrænsningsposter	13.885	11.472
Tilgodehavender	2.572.020	2.239.507
Værdipapirer	1.539.304	1.550.675
Likvide beholdninger	86.992	327.605
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.626.296	1.878.280
Omsætningsaktiver i alt	4.198.316	4.117.787
Aktiver i alt	18.136.418	17.330.388

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2023

31. dec. 2022

Passiver pr. 30. september 2023

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	404.757	330.685
Overført resultat	-747.616	-1.019.838
Egenkapital i alt	161.705	-184.589

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	78.990	77.910
Hensatte forpligtelser	78.990	77.910

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	13.627.682	12.114.750
Leasingforpligtelser	31.946	35.276
Deposita	61.831	57.385
Gæld til Københavns Kommune	745.400	747.470
Derivater	1.654.102	1.564.693
Langfristede gældsforpligtelser	16.120.961	14.519.574

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	905.676	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	2.569	2.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.124	558.795
Gæld til joint venture	0	361
Derivater	3.839	19.203
Anden gæld	579.250	205.109
Modtagne forudbetalinger fra kunder	133.304	77.730
Kortfristede gældsforpligtelser	1.774.762	2.917.493

Gældsforpligtelser i alt	17.895.723	17.437.067
---------------------------------	-------------------	-------------------

Passiver i alt	18.136.418	17.330.388
-----------------------	-------------------	-------------------

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. sept. 2023

31. dec. 2022

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2023

Periodens resultat	412.729	1.255.531
Reguleringer	-222.256	-977.361
Ændring i driftskapital	-594.278	-421.511
Renteindbetalinger og lignende	385.050	204.804
Renteudbetalinger og lignende	-381.626	-857.863
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-400.381	-796.400
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-843	-426
Køb af materielle anlægsaktiver	-631.067	-881.863
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-197.462	-196.009
Salg af investeringsejendomme	342.432	483.355
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	758	244
Køb og salg af værdipapirer	11.371	-577.639
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	6.375	7.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-468.436	-1.165.038
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.876.875	3.531.240
Tilbagebetaling af gæld	-1.248.671	-1.378.482
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	628.204	2.152.758
Ændring i likvider	-240.613	191.320
Likvider primo	327.605	136.285
Likvider ultimo	86.992	327.605
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	86.992	327.605
Likvider ultimo	86.992	327.605

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2023

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>				
Egenkapital 1. januar 2022	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	13.558	0	13.558
Modtaget udbytte	0	-7.300	7.300	0
Periodens resultat	0	196.616	1.058.912	1.255.528
Egenkapital 31. december 2022	504.564	330.685	-1.019.838	-184.589
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-66.435	0	-66.435
Modtaget udbytte	0	-6.375	6.375	0
Periodens resultat	0	146.882	265.847	412.729
Egenkapital 30. september 2023	504.564	404.757	-747.616	161.705

