



Kvartalsrapport **1. kvartal 2025**

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

BY&HAVN

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2025	År til dato 2024	2024	2023	2022
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	151	135	617	584	508
Resultat af kapitalandele	0	0	-61	137	199
Af- og nedskrivninger	-6	-7	-34	-30	-34
Resultat af primær drift	75	39	233	228	184
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-89	-87	-385	-284	-636
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	486	75	-389	-864	1.691
Resultat efter finansielle poster	-14	-48	-212	81	-253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	27	8	559	-260	-798
Periodens resultat	588	122	342	-760	1.276
Balancen					
Aktiver	21.683	19.102	21.583	19.138	17.173
Investeringer i materielle anlægsaktiver	207	233	2.097	1.384	882
Egenkapital	-171	-979	-759	-1.101	-342
Nettorentebærende gæld	19.252	17.032	19.368	16.308	14.153
Nøgletal					
Overskudsgrad	50%	29%	38%	39%	36%
Afkastningsgrad	0%	0%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	-1%	-5%	-4%	-6%	-2%
Antal medarbejdere	171	150	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 2025		
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 Malmö 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 Ydre 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 Ydre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	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. 31. marts 2025 – Alle P/S'er har tilhørende komplementar

Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2025

År til dato 2024

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2025

Nettoomsætning	151.551	134.626
Andre driftsindtægter	66	10
Indtægter i alt	151.617	134.636
Personaleomkostninger	-34.741	-31.691
Andre eksterne omkostninger	-35.682	-56.971
Af- og nedskrivninger	-6.110	-6.656
Resultat af primær drift	75.084	39.318
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-151	13
Finansielle indtægter	20.731	14.477
Finansielle omkostninger	-110.053	-101.965
Resultat efter finansielle poster	-14.389	-48.157
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	27.254	7.765
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	12.865	-40.392
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	574.891	162.743
Periodens resultat	587.756	122.351

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2025

31. dec. 2024

Aktiver pr. 31. marts 2025

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	5.568	5.988
Immaterielle anlægsaktiver	5.568	5.988
Investeringsejendomme	11.972.229	12.094.191
Grunde og bygninger	364.187	364.719
Havneindretninger	496.432	500.999
Driftsmateriel	20.885	21.476
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.559.857	1.353.152
Materielle anlægsaktiver	14.413.590	14.334.537
Kapitalandele i datterselskaber	132.305	132.456
Kapitalandele i joint ventures	912.551	912.551
Kapitalandele i kapitalinteresser	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	3.954	3.963
Derivater	463.284	509.920
Finansielle anlægsaktiver	1.686.873	1.733.669
Anlægsaktiver i alt	16.106.031	16.074.194

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	221.545	142.724
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	38.911	11.137
Tilgodehavende hos datterselskaber	2.992.246	2.958.256
Tilgodehavende hos joint ventures	613.540	611.924
Andre tilgodehavender	289.074	234.886
Periodeafgrænsningsposter	10.664	7.167
Tilgodehavender	4.165.980	3.966.094
Værdipapirer	1.236.347	1.308.994
Likvide beholdninger	174.575	234.114
Værdipapirer og likvide beholdninger	1.410.922	1.543.108
Omsætningsaktiver i alt	5.576.902	5.509.202
Aktiver i alt	21.682.933	21.583.396

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2025

31. dec. 2024

Passiver pr. 31. marts 2025

Egenkapital

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	151.358	125.225
Overført resultat	-826.973	-1.388.596
Egenkapital i alt	-171.051	-758.807

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser	78.954	78.954
Hensatte forpligtelser	78.954	78.954

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	15.807.071	15.465.074
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.955.865	1.943.492
Deposita	60.617	60.214
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Derivater	1.116.738	1.375.843
Langfristede gældsforpligtelser	19.685.691	19.590.023
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.330.290	1.830.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.414	435.596
Derivater	3.824	3.899
Anden gæld	447.951	334.663
Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.860	68.368
Kortfristede gældsforpligtelser	2.089.339	2.673.226
Gældsforpligtelser i alt	21.775.030	22.263.249
Passiver i alt	21.682.933	21.583.396

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2025

År til dato 2024

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2025

Periodens resultat	587.756	342.377
Reguleringer	-479.911	12.302
Ændring i driftskapital	-355.802	-125.712
Renteindbetalinger og lignende	224.571	150.201
Renteudbetalinger og lignende	-140.197	-400.385
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-163.583	-21.217
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1	-1.586
Køb af materielle anlægsaktiver	-207.105	-2.047.299
Ændring i finansielle anlægsaktiver	9	-112.045
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-35.606	-1.200.187
Salg af investeringsejendomme	122.961	496.460
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	4	1.558
Køb og salg af værdipapirer	72.647	285.337
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	0	-34.232
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-47.091	-2.611.994
Optagelse af lån, nettoprovenue	804.800	5.658.057
Tilbagebetaling af gæld	-625.891	-3.269.789
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	178.909	2.388.268
Ændring i likvider	-59.539	-245.573
Likvider primo	234.114	479.687
Likvider ultimo	174.575	234.114
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	174.575	234.114
Likvider ultimo	174.575	234.114

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. marts 2025

År til dato 2025 År til dato 2024

	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 2024	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Periodens resultat	0	-26.284	368.661	342.377
Egenkapital 31. december 2024	504.564	125.225	-1.388.596	-758.807
Periodens resultat	0	-151	587.907	587.756
Egenkapital 31. marts 2025	504.564	125.074	-800.689	-171.051

