
Kvartalsrapport 3.kvartal 2025

Udviklingselskabet 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	År til dato	2024	2023	2022
	2025	2024			
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	483	446	617	584	508
Resultat af kapitalandele	17	36	-61	137	199
Af- og nedskrivninger	-19	-24	-34	-30	-34
Resultat af primær drift	169	168	233	228	184
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-296	-302	-385	-284	-636
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	137	-147	-321	-864	1.691
Resultat efter finansielle poster	-110	-98	-212	81	-253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	398	327	559	-260	-798
Periodens resultat	722	404	410	-760	1.276
Balancen					
Aktiver	22.962	20.789	21.583	19.138	17.173
Investeringer i materielle anlægsaktiver	977	1.370	2.097	1.384	882
Egenkapital	-55	-877	-777	-1.101	-342
Nettorentebærende gæld	20.720	18.687	19.386	16.308	14.153
Nøgletal					
Overskudsgrad	35%	38%	38%	39%	36%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	0%	-4%	-4%	-6%	-2%
Antal medarbejdere	175	164	165	152	136

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

*Nøgletal for 2024-25 er tilpasset ny regnskabspraksis for finansielle instrumenter.

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. 30. september 2025		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
<p>Lynetteholm P/S</p> <p><u>Formål:</u> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Copenhagen Malmö Port AB</p> <p><u>Formål:</u> Varetage den operationelle del af havnedriften</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune</p>	<p>Harbour P/S</p> <p><u>Formål:</u> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormølen og Langelinie.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark</p>
<p>Tunnelfabrikken 1 P/S</p> <p><u>Formål:</u> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Kronløbsøen Projekt P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S</p>	
<p>Tunnelfabrikken P/S</p> <p><u>Formål:</u> Erhverve og drive den erhvervmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S</p>	
	<p>Fælledby P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S</p>	

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. september 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 - 30. september 2025

Nettoomsætning	482.563	445.561
Andre driftsindtægter	161	336
Indtægter i alt	482.724	445.897
Personaleomkostninger	-107.038	-96.941
Andre eksterne omkostninger	-187.569	-157.426
Af- og nedskrivninger	-18.932	-23.622
Resultat af primær drift	169.185	167.908
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-274	-83
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	12.296	30.023
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5.100	6.375
Finansielle indtægter	87.895	79.496
Finansielle omkostninger	-383.970	-381.434
Resultat efter finansielle poster	-109.768	-97.715
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	398.163	327.313
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	288.395	229.598
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	433.110	154.629
Periodens resultat	721.505	384.227

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sep. 2025

31. dec. 2024

Aktiver pr. 30. september 2025**Anlægsaktiver**

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	6.159	5.988
Immaterielle anlægsaktiver	6.159	5.988
Investeringsejendomme	12.685.687	12.094.191
Grunde og bygninger	363.232	364.719
Havneindretninger	500.766	500.999
Driftsmateriel	22.300	21.476
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.955.265	1.353.152
Materielle anlægsaktiver	15.527.250	14.334.537
Kapitalandele i datterselskaber	132.182	132.456
Kapitalandele i joint ventures	1.065.347	912.551
Kapitalandele i kapitalinteresser	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	2.599	3.963
Derivater	596.093	509.920
Finansielle anlægsaktiver	1.971.000	1.733.669
Anlægsaktiver i alt	17.504.409	16.074.194
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	148.880	142.724
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	72.923	11.137
Tilgodehavende hos datterselskaber	3.367.900	2.958.256
Tilgodehavende hos joint ventures	630.231	611.924
Andre tilgodehavender	357.066	234.886
Periodeafgrænsningsposter	2.892	7.167
Tilgodehavender	4.624.391	3.966.094
Værdipapirer	749.594	1.308.994
Likvide beholdninger	83.112	234.114
Værdipapirer og likvide beholdninger	832.706	1.543.108
Omsætningsaktiver i alt	5.457.097	5.509.202
Aktiver i alt	22.961.506	21.583.396

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

30. sep. 2025

31. dec. 2024

Passiver pr. 30. september 2025**Egenkapital**

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	124.951	125.225
Overført resultat	-684.739	-1.406.518
Egenkapital i alt	-55.224	-776.729

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser	97.867	78.954
Hensatte forpligtelser	97.867	78.954

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	19.281.959	17.426.488
Deposita	62.168	60.214
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Derivater	1.024.683	1.375.843
Langfristede gældsforpligtelser	21.114.210	19.607.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	847.317	1.830.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.896	435.596
Derivater	28.629	3.899
Anden gæld	737.501	334.663
Modtagne forudbetalinger fra kunder	74.310	68.368
Kortfristede gældsforpligtelser	1.804.653	2.673.226
Gældsforpligtelser i alt	22.918.863	22.281.171
Passiver i alt	22.961.506	21.583.396

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2025

År til dato 2024

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2025

Periodens resultat	721.505	342.377
Reguleringer	-529.506	12.302
Ændring i driftskapital	-333.460	-125.712
Renteindbetalinger og lignende	572.508	150.201
Renteudbetalinger og lignende	-432.067	-400.385
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.020	-21.217
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.682	-1.586
Køb af materielle anlægsaktiver	-975.336	-2.047.299
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-151.432	-112.045
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-427.951	-1.200.187
Salg af investeringsejendomme	97.691	496.460
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	7	1.558
Køb og salg af værdipapirer	559.400	285.337
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	17.396	-34.232
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-881.907	-2.611.994
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.981.160	5.658.057
Tilbagebetaling af gæld	-1.249.234	-3.269.789
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	731.926	2.388.268
Ændring i likvider	-151.002	-245.573
Likvider ultimo	83.112	234.114
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	83.112	234.114
Likvider ultimo	83.112	234.114

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september 2025

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Akk. effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis			-160.055	-160.055
Koorigeret egenkapital 1. januar 2024	504.564	151.509	-1.917.312	-1.261.239
Periodens resultat 30. september 2024 koorigeret for ændring af anvendt regnskabspraksis	0		384.227	384.227
Egenkapital 30. september 2024	504.564	151.509	-1.533.085	-877.012
Periodens resultat 31. december 2024 koorigeret for ændring af anvendt regnskabspraksis	0	-26.284	126.567	100.283
Egenkapital 31. december 2024	504.564	125.225	-1.406.518	-776.729
Periodens resultat	0	-274	721.779	721.505
Egenkapital 30. september 2025	504.564	124.951	-684.739	-55.224



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

BY&HAVN
