
Kvartalsrapport 1.kvartal 2026

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 2026	År til dato 2025	2025	2024	2023	2022
Resultatopgørelsen						
Nettoomsætning	171	152	651	617	584	508
Resultat af kapitalandele	-19	0	-213	-61	137	199
Af- og nedskrivninger	-12	-6	-26	-34	-30	-34
Resultat af primær drift	72	75	255	233	228	184
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-86	-89	526	-365	-284	-636
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-168	307	1.161	-227	-864	1.691
Resultat efter finansielle poster	-33	-14	568	-199	81	-253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	0	27	321	539	-260	-798
Periodens resultat	-116	409	1.524	485	-760	1.276
Balancen						
Aktiver	24.139	21.683	23.991	21.583	19.138	17.173
Investeringer i materielle anlægsaktiver	315	207	1.575	2.097	1.384	882
Egenkapital	631	-817	747	-777	-1.101	-342
Nettorentebærende gæld	21.666	19.898	20.818	19.386	16.308	14.153
Nøgletal						
Overskudsgrad	42%	49%	39%	38%	39%	33%
Afkastningsgrad	0%	0%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	3%	-4%	3%	-4%	-6%	-9%
Antal medarbejdere	180	164	176	165	152	136

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

*Nøgletal for 2024-26 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. 31. marts 2026		
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 Marmormolen 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. 31. marts 2026 – Alle P/S'er har tilhørende komplementar

Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. marts 2026

Nettoomsætning	171.200	151.551
Andre driftsindtægter	43	66
Indtægter i alt	171.243	151.617
Personaleomkostninger	-37.362	-34.741
Andre eksterne omkostninger	-50.597	-35.682
Af- og nedskrivninger	-11.682	-6.110
Resultat af primær drift	71.602	75.084
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-20.103	-151
Resultat af kapitalinteresser efter skat	850	0
Finansielle indtægter	24.601	20.731
Finansielle omkostninger	-110.322	-110.053
Resultat efter finansielle poster	-33.372	-14.389
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-472	27.254
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-33.844	12.865
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	-82.087	395.862
Periodens resultat	-115.931	408.727

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2026

31. dec. 2025

Aktiver pr. 31. marts 2026**Anlægsaktiver**

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	8.186	8.755
Immaterielle anlægsaktiver	8.186	8.755
Investeringsejendomme	11.600.388	11.598.466
Grunde og bygninger	365.368	365.830
Havneindretninger	1.973.987	1.983.269
Driftsmateriel	31.466	32.458
Materielle anlægsaktiver under opførelse	685.549	372.446
Materielle anlægsaktiver	14.656.758	14.352.469
Kapitalandele i datterselskaber	51.912	72.015
Kapitalandele i joint ventures	1.087.957	967.457
Kapitalandele i kapitalinteresser	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	1.936.497	1.965.585
Derivater	489.483	585.067
Derivater vedr. Lynetteholm	36.526	78.802
Finansielle anlægsaktiver	3.777.154	3.843.705
Anlægsaktiver i alt	18.442.098	18.204.929

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	141.912	185.090
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	80.022	263.770
Tilgodehavende hos datterselskaber	3.870.522	3.732.752
Tilgodehavende hos joint ventures	636.755	638.070
Andre tilgodehavender	255.827	230.535
Periodeafgrænsningsposter	8.068	4.677
Tilgodehavender	4.993.106	5.054.894
Værdipapirer	449.528	449.888
Likvide beholdninger	254.280	280.913
Værdipapirer og likvide beholdninger	703.808	730.801
Omsætningsaktiver i alt	5.696.914	5.785.695
Aktiver i alt	24.139.012	23.990.624

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

31. mar. 2026

31. dec. 2025

Passiver pr. 31. marts 2026**Egenkapital**

Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.681	64.784
Overført resultat	81.599	177.427
Egenkapital i alt	630.844	746.775

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser	107.383	107.383
Hensatte forpligtelser	107.383	107.383

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	15.765.401	13.830.313
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	2.650.773	2.374.585
Deposita	65.924	63.111
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Derivater	860.423	789.697
Derivater vedr. Lynetteholm	36.526	78.802
Langfristede gældsforpligtelser	20.124.447	17.881.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.628.830	4.225.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.802	213.023
Derivater	30.150	30.241
Anden gæld	445.318	720.242
Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.238	65.225
Kortfristede gældsforpligtelser	3.276.338	5.254.558
Gældsforpligtelser i alt	23.400.785	23.136.466
Passiver i alt	24.139.012	23.990.624

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

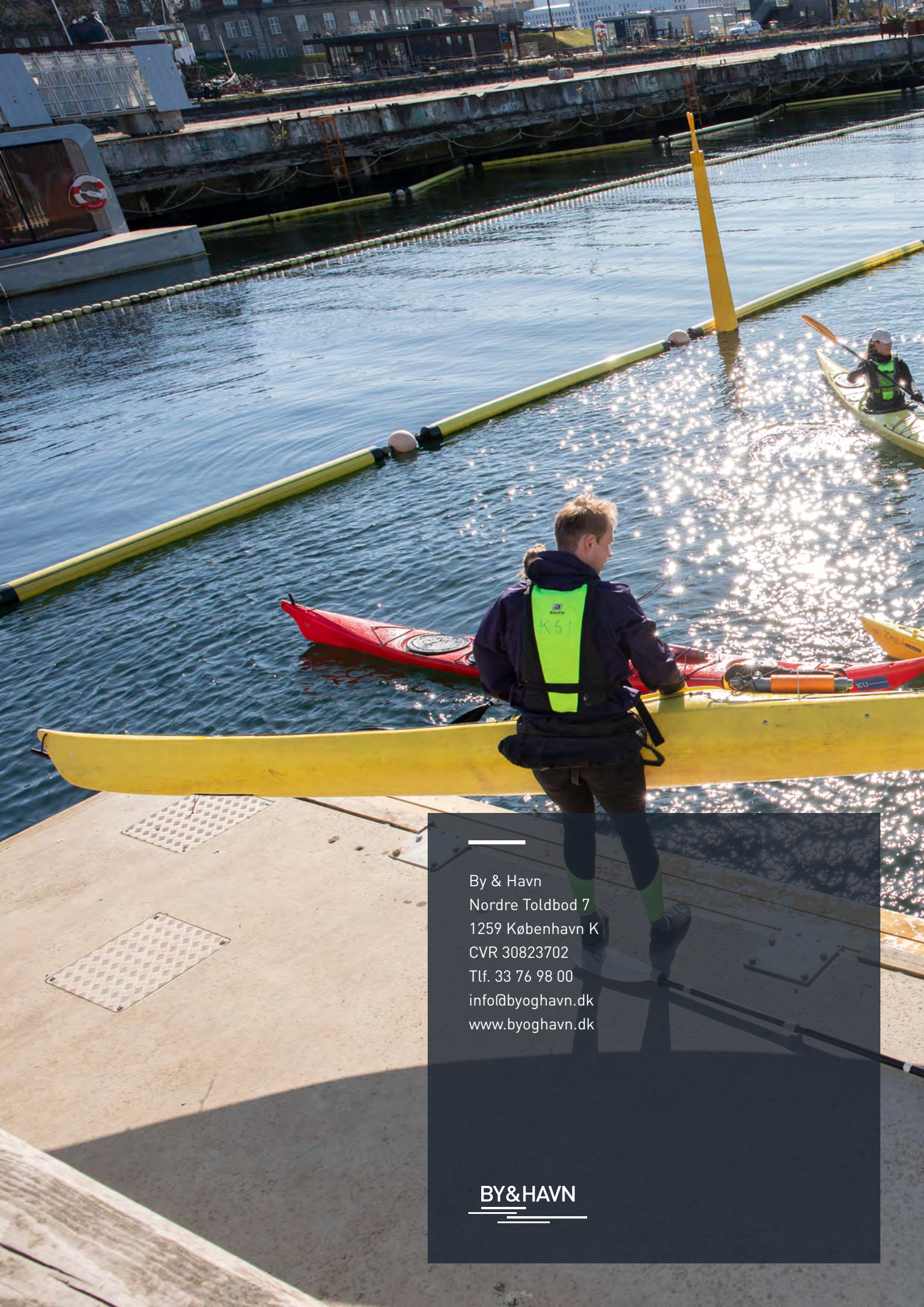
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2026

Periodens resultat	-115.931	587.756
Reguleringer	288.868	-479.911
Ændring i driftskapital	-425.666	-355.802
Renteindbetalinger og lignende	209.210	224.571
Renteudbetalinger og lignende	-126.438	-140.197
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-169.957	-163.583
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-378	-1
Køb af materielle anlægsaktiver	-315.025	-207.105
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-91.412	9
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-178.731	-35.606
Salg af investeringsejendomme	26.120	122.961
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	3	4
Køb og salg af værdipapirer	360	72.647
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	850	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-558.213	-47.091
Optagelse af lån, nettoprovenue	2.304.530	804.800
Tilbagebetaling af gæld	-1.602.993	-625.891
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	701.537	178.909
Ændring i likvider	-26.633	46.799
Likvider primo	280.913	234.114
Likvider ultimo	254.280	280.913
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	254.280	280.913
Likvider ultimo	254.280	280.913

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. marts 2026

<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 2025	504.564	125.225	-1.406.518	-776.729
Periodens resultat	0	-60.441	1.583.945	1.523.504
Egenkapital 31. december 2025	504.564	64.784	177.427	746.775
Periodens resultat	0	-20.103	-95.828	-115.931
Egenkapital 31. marts 2026	504.564	44.681	81.599	630.844



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

BY&HAVN
