Kvartalsrapport
3.kvartal 2026

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

BY&HAVN



12. november 2026

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2026

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2026	År til dato 2025	2025	2024	2023	2022
Resultatopgørelsen						
Nettoomsætning	575	483	651	617	584	508
Resultat af kapitalandele	-257	17	-213	-61	137	199
Af- og nedskrivninger	-36	-19	-26	-34	-30	-34
Resultat af primær drift	221	169	255	233	228	184
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-288	-296	526	-365	-284	-636
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-212	137	1.161	-227	-864	1.691
Resultat efter finansielle poster	-325	-110	568	-199	81	-253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	546	398	321	539	-260	-798
Periodens resultat	298	722	1.524	485	-760	1.276
Balancen						
Aktiver	26.035	22.962	23.991	21.583	19.138	17.173
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.393	977	1.575	2.097	1.384	882
Egenkapital	1.045	-55	747	-777	-1.101	-342
Nettorentebærende gæld	22.371	20.720	20.818	19.386	16.308	14.153
Nøgletal						
Overskudsgrad	38%	35%	39%	38%	39%	33%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	4%	0%	3%	-4%	-6%	-9%
Antal medarbejdere	177	175	176	165	152	136

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.
*Nøgletal for 2024-2026 er tilpasset ny regnskabspraksis for finansielle intrumenter.

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 Metroselskabet 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 2026

Datterselskaber

Lynetteholm P/S

Formål: projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen

Ejerandel:
100% By & Havn

Tunnelfabrikken 1 P/S

Formål: Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn

Ejerandel:
100% By & Havn

Tunnelfabrikken P/S

Formål: Erhverve og drive den erhvervsmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn

Ejerandel:
100% By & Havn

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB

Formål: Varetage den operationelle del af havnedriften

Ejerandel:
50% By & Havn
Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune

Kronløbsøen Projekt P/S

Formål: Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Ejerandel:
50% By & Havn
50% Kronløbsøen Invest P/S

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

Kapitalinteresser

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.

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. september 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 - 30. september 2026		
Nettoomsætning	574.955	482.563
Andre driftsindtægter	245	161
Indtægter i alt	**575.200**	**482.724**
Personaleomkostninger	-117.557	-107.038
Andre eksterne omkostninger	-201.209	-187.569
Af- og nedskrivninger	-35.775	-18.932
Resultat af primær drift	**220.659**	**169.185**
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-9.919	-274
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	-250.000	12.296
Resultat af kapitalinteresser efter skat	2.975	5.100
Finansielle indtægter	122.059	87.895
Finansielle omkostninger	-410.363	-383.970
Resultat efter finansielle poster	**-324.589**	**-109.768**
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	546.494	398.163
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	**221.905**	**288.395**
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	76.004	433.110
Periodens resultat	**297.909**	**721.505**

Balance

Alle tal i 1.000 kr.	30. sep. 2026	31. dec. 2025
Aktiver pr. 30. september 2026		
Anlægsaktiver		
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	8.132	8.755
Immaterielle anlægsaktiver	8.132	8.755
Investeringsejendomme	12.107.637	11.598.466
Grunde og bygninger	364.445	365.830
Havneindretninger	1.948.679	1.983.269
Driftsmateriel	31.114	32.458
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.509.474	372.446
Materielle anlægsaktiver	15.961.349	14.352.469
Kapitalandele i datterselskaber	62.096	72.015
Kapitalandele i joint ventures	1.072.957	967.457
Kapitalandele i kapitalinteresser	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	1.966.725	1.965.585
Derivater	560.977	585.067
Derivater vedr. Lynetteholm	85.641	78.802
Finansielle anlægsaktiver	3.923.175	3.843.705
Anlægsaktiver i alt	**19.892.656**	**18.204.929**
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	141.174	185.090
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	53.058	263.770
Tilgodehavende hos datterselskaber	4.299.333	3.732.752
Tilgodehavende hos joint ventures	647.104	638.070
Andre tilgodehavender	360.809	230.535
Periodeafgrænsningsposter	-2.223	4.677
Tilgodehavender	5.499.255	5.054.894
Værdipapirer	446.077	449.888
Likvide beholdninger	197.388	280.913
Værdipapirer og likvide beholdninger	643.465	730.801
Omsætningsaktiver i alt	**6.142.720**	**5.785.695**
Aktiver i alt	**26.035.376**	**23.990.624**

Balance

Alle tal i 1.000 kr.	30. sep. 2026	31. dec. 2025
Passiver pr. 30. september 2026		
Egenkapital		
Interessentskabskapital	504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	54.865	64.784
Overført resultat	485.255	177.427
Egenkapital i alt	**1.044.684**	**746.775**
Hensatte forpligtelser		
Hensatte forpligtelser	103.483	107.383
Hensatte forpligtelser	**103.483**	**107.383**
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter	17.082.286	13.830.313
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	3.680.030	2.374.585
Deposita	67.305	63.111
Gæld til Københavns Kommune	472.400	745.400
Derivater	954.110	789.697
Derivater vedr. Lynetteholm	85.641	78.802
Langfristede gældsforpligtelser	22.341.772	17.881.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.049.445	4.225.827
Gæld til Københavns Kommune	350.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	211.995	213.023
Derivater	0	30.241
Anden gæld	856.892	720.242
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.105	65.225
Kortfristede gældsforpligtelser	2.545.437	5.254.558
Gældsforpligtelser i alt	**24.887.209**	**23.136.466**
Passiver i alt	**26.035.376**	**23.990.624**

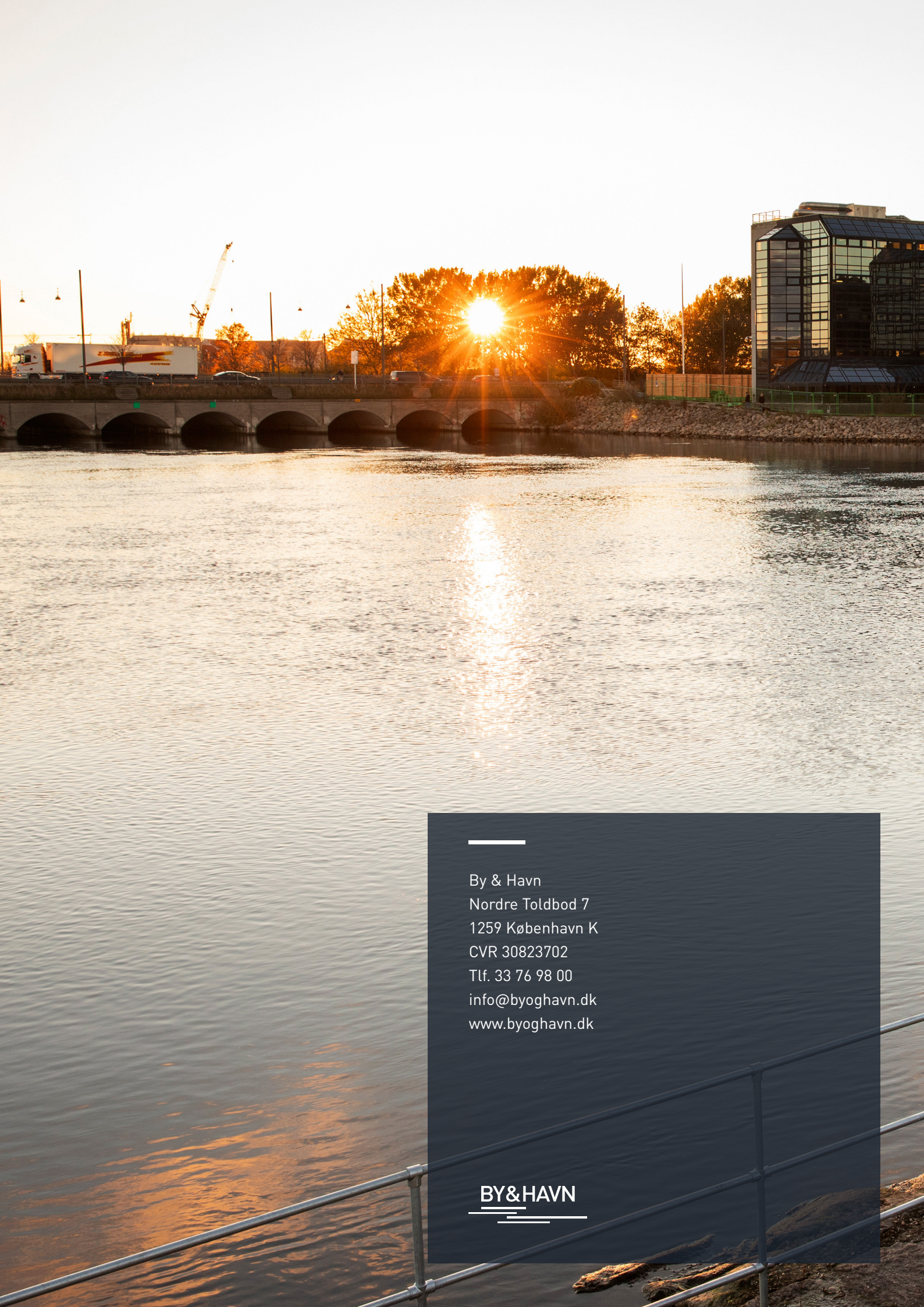
Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	År til dato 2026	År til dato 2025
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2026		
Periodens resultat	297.909	721.505
Reguleringer	-56.193	-529.506
Ændring i driftskapital	-251.330	-333.460
Renteindbetalinger og lignende	631.542	572.508
Renteudbetalinger og lignende	-420.984	-432.067
Pengestrømme fra driftsaktivitet	**200.944**	**-1.020**
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.432	-1.682
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.388.317	-975.336
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-356.640	-151.432
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-568.776	-427.951
Salg af investeringsejendomme	451.100	97.691
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	40	7
Køb og salg af værdipapirer	3.811	559.400
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	2.975	17.396
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**-1.858.239**	**-881.907**
Optagelse af lån, nettoprovenue	4.852.730	1.981.160
Tilbagebetaling af gæld	-3.278.963	-1.249.234
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**1.573.767**	**731.926**
Ændring i likvider	-83.525	-151.002
Likvider primo	280.913	234.114
Likvider ultimo	**197.388**	**83.112**
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	197.388	83.112
Likvider ultimo	**197.388**	**83.112**

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2026

Alle tal i 1.000 kr.	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	-9.919	307.828	297.909
Egenkapital 30. september 2026	**504.564**	**54.865**	**485.255**	**1.044.684**



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

BY&HAVN