

KVARTALSRAPPORT

3. kvartal 2013



NOTAT

BY&HAVN



11. november 2013

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2013

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 15

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabsberetning	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15

Hoved- og nøgletal

Resultat	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	319.137	232.218	321.953
Værdireguleringer af investeringsejendomme	108.358	115.132	-279.775
Resultat af primær drift	222.869	171.916	-182.372
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	90.733	16.217	13.179
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-259.273	-354.779	-470.598
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	359.077	-644.177	-752.718
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	84.656	-166.646	-639.791
Periodens resultat	703.006	-456.044	-921.911

Balance	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Aktiver i alt	13.016.506	13.654.799	13.180.887
Anlægsaktiver	12.241.032	11.598.633	12.534.229
Omsætningsaktiver	775.474	2.056.166	646.658
Investeringer i materielle anlægsaktiver	313.242	528.554	1.332.147
Af- og nedskrivninger	69.047	42.065	52.985
Egenkapital	-3.467.422	-3.699.942	-4.168.867

Pengestrømme	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	205.288	-437.741	235.063
- investeringsaktivitet	141.185	-439.369	-1.807.846
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.439.165	-528.554	-1.938.803
- finansieringsaktivitet	-356.084	1.321.500	1.511.711
Periodens forskydning i likvider	-9.611	444.390	-61.072

	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Antal medarbejdere	111	110	110

Nøgletal i pct.	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Overskudsgrad	52,1 pct.	49,5 pct.	N/A
Afkastningsgrad	1,7 pct.	1,3 pct.	-1,4 pct.
Soliditetsgrad	-26,6 pct.	-27,1 pct.	-31,6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
	År til dato 2013	År til dato 2012	31. dec. 2012
Nettorentbærende gæld	15.359.583	16.357.459	16.613.616

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

Ledelsesberetning

1. 3. kvartal 2013 i hovedtræk

By & Havn opnåede i de første tre kvartaler af 2013 et resultat før værdiregulering af gæld på 85 mio. kr. Resultatet er 250 mio. kr. bedre end i samme periode i 2012 og bedre end forventet.

Resultatet af den primære drift blev på 115 mio. kr. ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme. Resultatet er bedre end forventet og ligger næsten 50 mio. kr. højere end i samme periode i 2012. Fremgangen i det primære driftsresultat kan tilskrives øget omsætning. Omsætningsfremgangen vedrører såvel lejeindtægter som indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavnen og parkeringsindtægter. Omsætningsfremgangen har sin baggrund i de store investeringer i udvidelse af Nordhavnen, i lejemål til Unicef og i parkeringsanlæg, som selskabet har gennemført de senere år.

I 3. kvartal af 2013 fortsatte den gunstige udvikling fra årets første måneder hvad angår salg af byggeretter i selskabets udviklingsområder. Der er hidtil i 2013 afsluttet handel for mere end 2 mia. kr., hvor størstedelen vedrører salg af FN-Byen. Hertil kommer, at selskabet har indgået betingede aftaler eller optionsaftaler for yderligere ca. 1,5 mia. kr. Handlerne effektueres over de kommende måneder og år. De indgåede aftaler viser dermed, at flere års stilstand med hensyn til salg af investeringsejendomme nu ser ud til at være brudt. Selskabet har en forventning om, at der indgås yderligere aftaler i den kommende tid.

På baggrund af de indgåede aftaler blev der gennemført en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme til halvårsregnskabet. Der blev ved vurderingerne taget et forholdsvis forsigtigt udgangspunkt. Der er ikke foretaget fornyede vurderinger af værdierne siden da. For hele 2013 ventes de realiserede og urealiserede værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme at udgøre ca. 400 mio. kr.

På baggrund af de gennemførte handel og den opnåede driftsindtjening har selskabet haft mulighed for at nedbringe sin gæld i forhold til udgangspunktet ved årets start – også til trods for at selskabet stadig har et stort investeringsprogram i forbindelse med udvikling af selskabets byudviklingsområder. Sammen med gunstige refinansieringsmuligheder har det indebåret, at selskabets nettorentekostninger ligger næsten 100 mio. kr. lavere end året før.

De indgåede aftaler om salg af investeringsejendomme i 2013 har primært omfattet byggeretter i Århusgadekvarteret. Der arbejdes derfor nu på at få udarbejdet plangrundlaget for de næste kvarterer og områder i Indre Nordhavn, herunder bl.a. på Sundmolen. På Sundmolen findes ældre pakhuse, der de senere år er blevet renoveret og udlejet. De renoverede pakhuse skal indgå i den kommende byudvikling i deres nuværende funktion.

Selv om det salgsmæssige fokus i de første tre kvartaler af 2013 hovedsageligt har været på Indre Nordhavn, har planerne for udvikling af selskabets øvrige arealer også bevæget sig fremad i 2013. F.eks. er rammerne for det videre arbejde med udvikling af Christiansholm fastlagt, og plangrundlaget for udvikling af Enghave Brygge er rykket et væsentligt skridt nærmere, mens det forventes, at de resterende byggefelter på Teglholmen aktiveres i løbet af de kommende måneder. I Ørestad er en del af de tidligere solgte byggefelter nu ved at blive udnyttet, hvilket rykker tidspunktet for By & Havns næste salg i Ørestad nærmere. Samlet set har

byudviklings- og salgsaktiviteterne således hidtil været på et tilfredsstillende højt niveau i 2013.

Det samlede resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 703 mio. kr. i perioden (- 456 mio. kr. i samme periode i 2012). Egenkapitalen er opgjort til -3.467 mio. kr. På baggrund af resultatudviklingen hidtil i 2013 skønnes det, at der kan opnås et resultat før markedsværdiregulering af gæld på mere end 200 mio. kr. og dermed mulighed for yderligere at forbedre egenkapitalen.

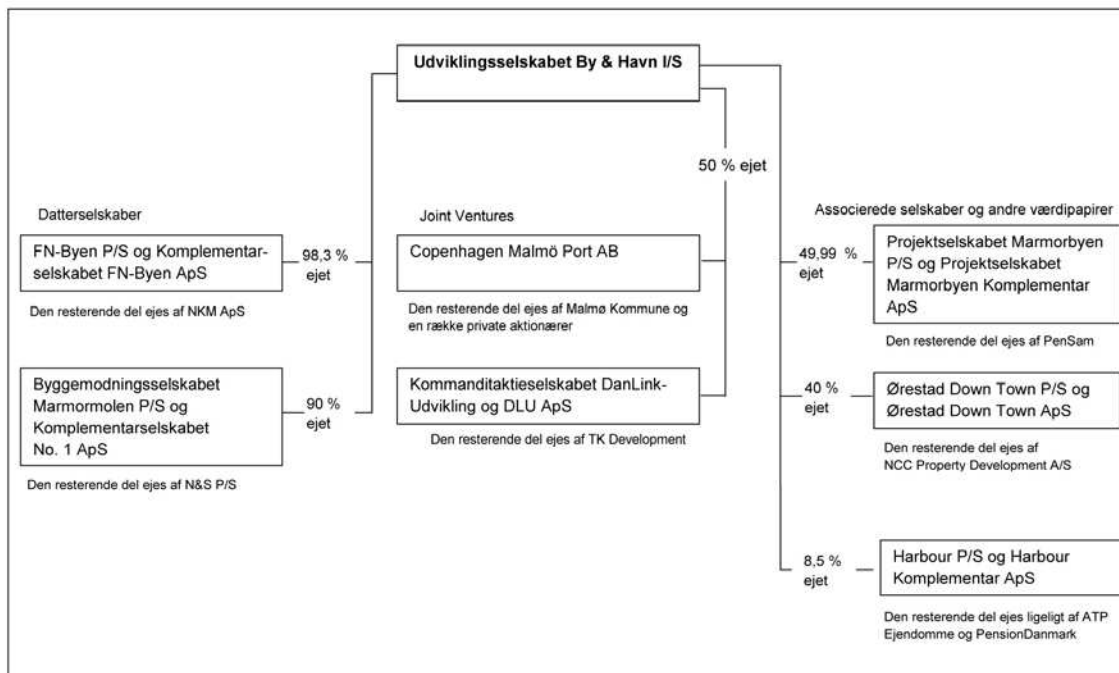
Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er primære styringsparametre for selskabet. Udviklingen har hidtil været tilfredsstillende i 2013, men vil dog på længere sigt være afhængig af de økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet 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 Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat (45 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 98,3 pct. af By & Havn og 1,7 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.



Tabel 1. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures, associerede virksomheder og andre værdipapirer (mio. kr.)

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	84,7
- Byggemodningselskabet Marmormølen P/S	59,5
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	177,1
- DanLink-Udvikling P/S	58,4
Associerede virksomheder og andre værdipapirer	182,3
Kapitalandele i alt	562,0

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

By & Havn opnåede i de første tre kvartaler af 2013 et resultat af den primære drift på 223 mio. kr., hvilket er en stigning på mere end 50 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2012.

Den samlede nettoomsætning blev på 319 mio. kr. mod 232 mio. kr. i samme periode i 2012. Stigningen vedrører hovedsageligt lejeindtægter fra bygninger samt modtagelse af jord i Nordhavnen. Parkeringsindtægterne er også steget.

Der er indtægtsført værdiregulering af investeringsejendomme på 108 mio. kr., hvilket er på samme niveau som ved halvårsregnskabet, bortset fra nogle enkelte mindre reguleringer. Der er primært tale om urealiserede værdireguleringer. Der gennemføres en fornyet vurdering af hele porteføljen af investeringsejendomme pr. 31. december 2013. Ved vurderingen af investeringsejendommenes værdi er der taget højde for det bidrag på 934 mio. kr., som selskabet har betalt til Metro-selskabet for etablering af en afgrænsning af metroen til Nordhavnen. Bidraget forventes dækket ved at opkræve tillægskøbesummer for byggeretter i området over en 60-årig periode fra metroens ibrugtagning.

Omkostningerne til personale og andre eksterne omkostninger er faldet, hvis der tages højde for, at der er ændringer som følge af den igangsatte aktivitet med modtagelse af jord i Nordhavnen. Afskrivningerne udgør i perioden 69 mio. kr., hvilket er en stigning på 27 mio. kr. i forhold til sidste år. Stigningen kan henføres til jordmodtagelsen i Nordhavnen, hvor udvidelsen af Nordhavnen er taget i brug.

Der er indregnet resultatandele fra datterselskaber mv. på 121 mio. kr. Foruden havnedriftsselskabet CMP vedrører resultatandelene positive avancer i to datterselskaber som følge af salg af FN-Byen.

De finansielle poster udgør i perioden 259 mio. kr. Niveauet er faldet fra 355 mio. kr. i samme periode i 2012 pga. en lavere gæld samt gunstige refinanseringer af lån, der er udløbet i 2012 og 2013.

Der er i perioden indtægtsført markedsværdiregulering af gæld på 618 mio. kr. som følge af et stigende renteniveau siden årets start. Det samlede resultat udgør herefter 703 mio. kr., hvilket er mere end 1.100 mio. kr. bedre end i samme periode i 2012.

Balancen

Efter 3. kvartal af 2013 udgjorde den samlede balance 13.017 mio. kr. mod 13.181 ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver udgør 11.653 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 550 mio. kr. fra årets start. Nedgangen kan henføres til salg af FN-Byen.

De finansielle anlægsaktiver udgør 588 mio. kr., svarende til en stigning på godt 250 mio. kr. i perioden. Stigningen vedrører primært værdien af By & Havns ejerandel i Harbour P/S.

Tilgodehavender er steget fra 637 mio. kr. til 775 mio. kr. i perioden. Baggrunden er dels en stigning fra salg af investeringsejendomme, dels en stigning i renteperiodiseringer.

De langfristede gældsforpligtelser er inkl. den kortfristede del reduceret fra 16,7 mia. kr. til 15,7 mia. kr. i perioden. Nedgangen skyldes primært indfrielsen af gæld med en del af den frigivne likviditet fra salg af FN-Byen Campus 1.

De øvrige gældsforpligtelser er øget med knap 200 mio. kr., hvilket kan henføres til øgede renteperiodiseringer.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for kvartalsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2013

	År til dato 2013	År til dato 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	319.137	232.218
Værdireguleringer af investeringsejendomme	108.358	115.132
Andre driftsindtægter	755	767
Indtægter i alt	428.250	348.117
Personaleomkostninger	-48.708	-48.131
Andre eksterne omkostninger	-87.626	-86.005
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-69.047	-42.065
Resultat af primær drift	222.869	171.916
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	90.812	-16.591
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	30.491	33.374
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-243	-566
Finansielle indtægter	534.051	503.487
Finansielle omkostninger	-793.324	-858.266
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	84.656	-166.646
Markedsværdiregulering af gæld	618.350	-289.398
Periodens resultat	703.006	-456.044

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	121.327	16.783
Overført overskud	581.679	-472.827
	703.006	-456.044

Balance 30. september 2013

Aktiver

	30. sept. 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.894.180	10.425.161
Grunde og bygninger	364.038	367.536
Havneindretninger	1.071.957	947.472
Driftsmateriel	9.177	11.143
Materielle anlægsaktiver under opførelse	313.242	451.199
Materielle anlægsaktiver	11.652.594	12.202.511
Kapitalandele i datterselskaber	144.225	69.252
Kapitalandele i joint ventures	235.514	229.608
Kapitalandele i associerede selskaber	6.212	6.761
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	23.000	22.755
Andre tilgodehavender	179.487	3.342
Finansielle anlægsaktiver	588.438	331.718
Anlægsaktiver	12.241.032	12.534.229
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.716	77.004
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	145.620	38.483
Tilgodehavende hos datterselskaber	7.337	122.456
Tilgodehavende hos joint ventures	2.486	930
Andre tilgodehavender	548.850	396.371
Periodeafgrænsningsposter	1.465	1.803
Tilgodehavender	775.474	637.047
Likvide beholdninger	0	9.611
Omsætningsaktiver	775.474	646.658
Aktiver	13.016.506	13.180.887

Balance 30. september 2013

Passiver

	30. sept. 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-3.917.986	-4.619.431
Egenkapital	-3.467.422	-4.168.867
Andre hensatte forpligtelser	49.687	52.765
Hensatte forpligtelser	49.687	52.765
Kreditinstitutter	13.911.967	13.537.957
Obligationer	209.317	219.600
Leasingforpligtelser	67.953	70.046
Deposita	33.240	31.643
Gæld til Københavns Kommune	516.917	503.937
Langfristede gældsforpligtelser	14.739.394	14.363.183
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	911.694	2.338.076
Bankgæld	30.629	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.489	99.809
Gæld til datterselskaber	50.439	257.890
Skyldig til joint ventures	0	2.447
Anden gæld	530.062	202.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.534	33.543
Kortfristede gældsforpligtelser	1.694.847	2.933.806
Gældsforpligtelser	16.434.241	17.296.989
Passiver	13.016.506	13.180.887

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2013

	År til dato 2013	År til dato 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	703.006	-456.044
Reguleringer	-519.686	554.893
Ændring i driftskapital	131.438	-482.191
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	314.758	-383.342
Renteindbetalinger og lignende	530.704	313.416
Renteudbetalinger og lignende	-640.174	-367.815
Pengestrømme fra ordinær drift	205.288	-437.741
Pengestrømme fra driftsaktivitet	205.288	-437.741
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.439.165	-528.554
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-364.171	13.663
Salg af investeringsejendomme	2.028.252	9.292
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	379	1.916
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	-107.137	10.984
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	23.027	53.330
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	141.185	-439.369
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.230.629	1.576.785
Tilbagebetaling af gæld	-1.586.713	-255.285
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-356.084	1.321.500
Ændring i likvider	-9.611	444.390
Likvider primo	9.611	70.683
Likvider ultimo	0	515.073
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	0	515.073
Likvider ultimo	0	515.073

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 30. september 2013

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2012	450.564	-3.911.254	-3.460.690
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		6.533	6.533
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		206.210	206.210
Årets resultat		-920.920	-920.920
Egenkapital 31. december 2012	450.564	-4.619.431	-4.168.867
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-1.561	-1.561
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		121.327	121.327
Periodens resultat		581.679	581.679
Egenkapital 30. september 2013	450.564	-3.917.986	-3.467.422