



Udviklingselskabet By & Havn I/S
Kvartalsrapport
3. kvartal 2012

BY&HAVN



NOTAT

BY&HAVN



29. oktober 2012

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2012

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 15

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15

1. 3. kvartal 2012 i hovedtræk

By & Havn opnåede for de første tre kvartaler af 2012 en nettoomsætning på 232 mio. kr., hvilket er en fremgang på ca. 33 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011, svarende til ca. 17 pct. Fremgangen er især opnået inden for indtægter fra modtagelse af overskudsjord i Nordhavnen. Hertil kommer en fremgang i omsætningen fra parkeringsaktiviteter på knap 20 pct. og en mindre stigning i lejeindtægterne.

Omkostningsniveauet ekskl. afskrivninger er i perioden samlet set reduceret med 9 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2011, bl.a. som følge af en nedgang i ejendomsskatterne.

Det samlede resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 57 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet og tilfredsstillende set i lyset af de generelle økonomiske konjunkturer og markedsforholdene inden for selskabets forretningsområder.

Der blev i forbindelse med halvårsregnskabet for 2012 gennemført positive urealiserede værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme på 117 mio. kr. samt realiserede værdireguleringer på -2 mio. kr. vedrørende korrektion af tidligere gennemførte salg. Den urealiserede værdiregulering er et udtryk for, at flere projekter nærmer sig det forventede realisationstidspunkt. Der er ikke gennemført fornyede vurderinger af investeringsejendommenes værdi siden halvårsregnskabet for 2012. I den næste værdiregulering, som foretages i forbindelse med årsregnskabet for 2012, skal den negative effekt af den i august 2012 vedtagne ændring af vurderingsloven vedrørende ejendomsbeskatningen indregnes. Effekten heraf er vanskelig at kvantificere i et trægt marked.

Selskabet har pr. 1. oktober 2012 indgået to egentlige salgsaftaler på i alt ca. 15.000 etagemeter. Foruden de indgåede aftaler har selskabet optionsaftaler/betingede salgsaftaler om salg af byggeretter for yderligere ca. 50.000 etagemeter, der ventes effektueret ultimo 2012 eller primo 2013.

Selskabet er i perioden fortsat med at tilvejebringe plangrundlag og gennemføre investeringer i infrastruktur på selskabets udviklingsområder. I Århusgadekvarteret er arbejdet med at nedrive visse af de ældre bygninger i området ved at være gennemført. Næste skridt bliver at etablere en fremrykning af Sandkaj, gennemføre miljøoprensning samt påbegynde etablering af den nødvendige infrastruktur i form af forsyningsledninger samt det overordnede vejnet.

Udviklingspotentiallet for Århusgadekvarteret og den øvrige Nordhavn er i øvrigt blevet styrket efter, at der er indgået politisk aftale om at etablere metro til Nordhavnen. Selskabet skal bidrage til finansieringen heraf med et beløb svarende til den øgede værdiskabelse i området, der er vurderet til ca. 900 mio. kr. Endeligt lovgrundlag herom ventes i 2013. Arbejdet med at sikre det nødvendige plangrundlag for metrostationer samt de næste områder i Nordhavnen påbegyndes i de kommende måneder.

På Marmormolen er etableringen af en ny kontobygning til FN på 45.000 etagemeter fortsat i 3. kvartal af 2012, og forberedelse af ibrugtagning af 1. etape på 28.000 etagemeter i januar 2013 er igangsat.

I Ørestad har arbejdet med etablering af endnu et parkeringshus taget fart i 3. kvartal af 2012. Parkeringshuset, der ventes at rumme ca. 700 parkeringspladser, er placeret i Ørestad Syd og ventes ibrugtaget medio 2013.

Investeringen i udvidelse af Nordhavnen, bl.a. med en ny krydstogtkaj med tilhørende terminal og terminalbygninger, er fortsat i 3. kvartal af 2012. Udvidelsen foretages gennem modtagelse af jord fra bl.a. etablering af metroen og Nordhavnsvej. Den samlede investering udgør mere end 1 mia. kr. Krydstogtkajen ventes ibrugtaget i 2013.

De samlede investeringer har til og med 3. kvartal af 2012 været på 877 mio. kr. inkl. investeringer i det 99 pct. ejede datterselskab FN-Byen P/S. Det høje investeringsniveau medvirker til at øge selskabets nominelle gæld. Til trods for den stigende gæld er selskabets renteudgifter lavere end i samme periode i 2011. Selskabet får således gavn af det faldende renteniveau, som får effekt på selskabets variabelt forrentede lån og på de fastforrentede lån i takt med, at de udløber og nye lån optages på bedre vilkår.

Det samlede resultat for 3. kvartal af 2012 er på -456 mio. kr., og egenkapitalen er herefter opgjort til -3.700 mio. kr. Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet påvirket af negative urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på ca. 2.400 mio. kr. I takt med, at lånene nærmer sig udløb, vil markedsværdireguleringerne blive ført tilbage til resultatet og dermed egenkapitalen, og vil derfor ingen effekt have på selskabets langsigtede økonomi.

Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er primære styringsparametre for selskabet. Efter en stigning i gælden i 2012 ventes således en gældsnedbringelse i 2013 som følge af en aftale fra 2011 om at indskyde FN-Byen Campus 1 i et nyt selskab, hvilket indebærer en likviditetsforbedring på mere end 1,7 mia. kr., hvortil kommer en forbedret pengestrøm fra driften samt øvrige salg.

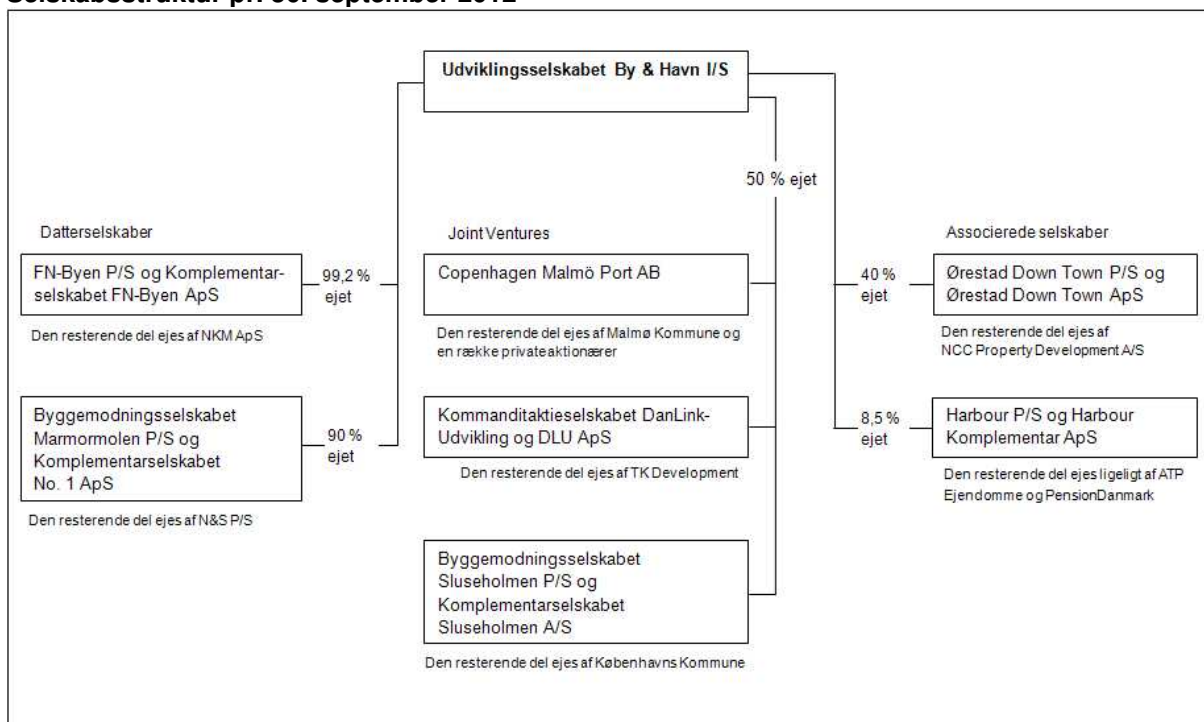
Udviklingen i såvel egenkapital som gæld på længere sigt er afhængig af de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

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, udleje ejendomme, sikre parkering, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af det svenske aktieselskab Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmö 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 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 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.
- 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 5. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber (mio. kr.)

Copenhagen Malmö Port AB	170
FN-Byen P/S	64
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	-2
DanLink-Udvikling P/S	57
Ørestad Down Town P/S	7
Harbour P/S	0
Kapitalandele i alt	296

3. Regnskabsberetning

Side 7 af 15

Tabel 1. Hoved- og nøgletal

Resultat	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	232.218	198.796	262.733
Værdireguleringer af investeringsejendomme	115.132	237.913	-632.229
Resultat af primær drift	171.916	300.164	-526.851
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	16.217	25.156	21.037
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-354.779	-377.856	-498.255
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-644.177	-849.466	-1.519.743
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-166.646	-52.536	-1.004.069
Periodens resultat	-456.044	-524.146	-2.025.557

Balance	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Aktiver i alt	13.654.799	12.816.821	12.081.236
Anlægsaktiver	11.598.633	11.683.692	11.056.872
Omsætningsaktiver	2.056.166	1.133.129	1.024.364
Investeringer i materielle anlægsaktiver	528.554	376.627	635.948
Af- og nedskrivninger	42.065	19.361	26.415
Egenkapital	-3.699.942	-1.751.366	-3.250.749

Pengestrømme	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-437.741	-230.227	-665.460
- investeringsaktivitet	-439.369	-278.862	-468.323
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-528.554	-381.572	-635.948
- finansieringsaktivitet	1.321.500	511.175	1.197.407
Periodens forskydning i likvider	444.390	2.086	63.624

	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Antal medarbejdere	110	113	111

Nøgletal i pct.	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Overskudsgrad	49,5 pct.	68,7 pct.	N/A
Afkastningsgrad	1,3 pct.	2,3 pct.	-4,4 pct.
Soliditetsgrad	-27,1 pct.	-13,7 pct.	-26,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A
	År til dato 2012	År til dato 2011	31. dec. 2011
Nettorentebærende gæld	16.357.459	13.681.338	14.831.790

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

Den primære drift

By & Havn har for de første tre kvartaler af 2012 opnået et resultat af den primære drift på godt 172 mio. kr. mod 300 mio. kr. i samme periode i 2011.

Der er i perioden opnået en fremgang i omsætningen på 33 mio. kr. set i forhold til samme periode i 2011. Fremgangen i omsætningen kan primært henføres til, at selskabet er begyndt at modtage overskudsjord i Nordhavnen. Hertil kommer stigninger i leje- og parkeringsindtægter på 6 mio. kr.

De samlede omkostninger i 3. kvartal af 2012 udgjorde 101 mio. kr. og er dermed reduceret med 9 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Nedgangen vedrører primært ejendomsskatter.

De samlede værdireguleringer for perioden udgør 115 mio. kr. (238 mio. kr. i samme periode i 2011), der består af 117 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer og -2 mio. kr. i realiserede værdireguleringer. De realiserede værdireguleringer vedrører reguleringer af salg gennemført i tidligere år.

Det samlede cash-flow fra driften har i perioden udgjort ca. 99 mio. kr., hvilket er 18 mio. kr. højere end i samme periode i 2011.

Finansielle poster og resultat af kapitalandele

Det samlede resultat af kapitalandele i datterselskaber mv. udgjorde i perioden 16 mio. kr. mod 25 mio. kr. i samme periode i 2011. Nedgangen skyldes hovedsageligt, at resultatet i datterselskabet FN-Byen P/S belastes af stigende finansieringsomkostninger i udførelsesfasen ved etablering af FN-Byen Campus 1. Der er tale om en forventet udvikling. Den største resultatandel blev opnået fra CMP med knap 31 mio. kr.

De finansielle omkostninger i perioden udgør 355 mio. kr., hvilket er en nedgang på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Nedgangen skyldes bl.a. det faldende renteniveau, der får effekt på den del af gælden, der er variabelt forrentet.

Det samlede resultat

Urealiseret markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje har i perioden været på 289 mio. kr. Det samlede resultat udgør herefter -456 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. september 2012 udgjorde den samlede balancesum 13.655 mio. kr. mod 12.081 mio. kr. pr. 31. december 2011. Balancesummen er steget som følge af gennemførte investeringer, dels i eget regi, dels i regi af datterselskabet FN-Byen P/S, der finansierer sine aktiviteter via lån hos By & Havn. Hertil kommer en stigning i de likvide reserver til dækning af de kommende måneders investeringer og rentebetaling. Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures er faldet med 44 mio. kr., primært som følge af udbyttebetaling fra CMP.

På passivsiden er de samlede gældsforpligtelser steget med godt 2.000 mio. kr., der primært vedrører finansiering af de gennemførte investeringer og en forøgelse af de likvide reserver. Egenkapitalen pr. 30. september 2012 udgør -3.700 mio. kr.

Forventninger til 2012

For hele året ventes et negativt resultat før markedsværdiregulering af gæld. Som redegjort for i ledelsesberetningen forventes den i august 2012 vedtagne ændring i vurderingsloven vedrørende ejendomsbeskatningen at have negative konsekvenser for værdien af selskabets investeringsejendomme, hvorfor der ikke længere kan ventes et resultat omkring 0.

For så vidt angår den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme ventes der et samlet positivt cash-flow på over 130 mio. kr. Likviditetstræk til investeringer og refinansieringer af tidligere optagne lån forventes at udgøre i størrelsesordenen 3 mia. kr. i 2012. Det samlede likviditetsbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2012

	År til dato 2012 DKK 1.000	År til dato 2011 DKK 1.000
Nettoomsætning	232.218	198.796
Værdireguleringer af investeringsejendomme	115.132	237.913
Andre driftsindtægter	767	26.359
Indtægter i alt	348.117	463.068
Personaleomkostninger	-48.131	-47.736
Andre eksterne omkostninger	-86.005	-95.807
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-42.065	-19.361
Resultat af primær drift	171.916	300.164
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	16.783	25.200
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-566	-44
Finansielle indtægter	503.487	428.126
Finansielle omkostninger	-858.266	-805.982
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-166.646	-52.536
Markedsværdiregulering af gæld	-289.398	-471.610
Årets resultat	-456.044	-524.146

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.132	25.156
Overført overskud	-458.176	-549.302
	-456.044	-524.146

Balance 30. september 2012

Aktiver

	<u>30. sept. 2012</u>	<u>31. dec. 2011</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.612.690	9.461.088
Grunde og bygninger	356.786	358.751
Havneindretninger	670.310	492.682
Driftsmateriel	11.472	15.441
Materielle anlægsaktiver under opførelse	625.220	358.102
Materielle anlægsaktiver	<u>11.276.478</u>	<u>10.686.064</u>
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	289.048	332.830
Kapitalandele i associerede selskaber	6.915	7.481
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	22.808	22.388
Andre tilgodehavender	3.384	8.109
Finansielle anlægsaktiver	<u>322.155</u>	<u>370.808</u>
Anlægsaktiver	<u>11.598.633</u>	<u>11.056.872</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.786	73.944
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	17.561	28.545
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures	874.975	449.228
Andre tilgodehavender	556.436	400.488
Periodeafgrænsningsposter	335	1.476
Tilgodehavender	<u>1.541.093</u>	<u>953.681</u>
Likvide beholdninger	<u>515.073</u>	<u>70.683</u>
Omsætningsaktiver	<u>2.056.166</u>	<u>1.024.364</u>
Aktiver	<u>13.654.799</u>	<u>12.081.236</u>

Balance 30. september 2012

Passiver

	30. sept. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-4.150.506	-3.701.313
Egenkapital	-3.699.942	-3.250.749
Andre hensatte forpligtelser	51.348	49.414
Hensatte forpligtelser	51.348	49.414
Kreditinstitutter	14.709.391	12.528.978
Obligationer	214.851	215.821
Leasingforpligtelser	70.719	72.717
Deposita	31.784	31.288
Gæld til Københavns Kommune	498.307	486.142
Langfristede gældsforpligtelser	15.525.052	13.334.946
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.015.021	1.359.482
Bankgæld	0	239.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.708	109.816
Skyldig til joint ventures	2.911	3.259
Anden gæld	648.831	198.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.870	37.393
Kortfristede gældsforpligtelser	1.778.341	1.947.625
Gældsforpligtelser	17.303.393	15.282.571
Passiver	13.654.799	12.081.236

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2012

	År til dato 2012	År til dato 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-456.044	-524.146
Reguleringer	554.893	605.758
Ændring i driftskapital	-482.191	-275.697
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-383.342	-194.085
Renteindbetalinger og lignende	313.416	210.131
Renteudbetalinger og lignende	-367.815	-246.273
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-437.741	-230.227
Køb af materielle anlægsaktiver	-528.554	-381.572
Ændring i finansielle anlægsaktiver	13.663	-3.389
Salg af investeringsejendomme	9.292	10.430
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	1.916	
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	10.984	-3.115
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	53.330	98.784
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-439.369	-278.862
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.576.785	4.000.000
Tilbagebetaling af gæld	-255.285	-3.488.825
Balance 30. september 2012	1.321.500	511.175
Ændring i likvider	444.390	2.086
Likvider primo	70.683	7.059
Likvider ultimo	515.073	9.145
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	515.073	9.145
Likvider ultimo	515.073	9.145

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 30. september 2012

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-995	-995
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.805	5.805
Årets resultat		-2.031.362	-2.031.362
Egenkapital 31. december 2011	450.564	-3.701.313	-3.250.749
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		6.851	6.851
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.132	2.132
Periodens resultat		-458.176	-458.176
Egenkapital 30. september 2012	450.564	-4.150.506	-3.699.942