



Udviklingselskabet By & Havn I/S
Kvartalsrapport
1. kvartal 2009

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2009

4. maj 2009

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2

Side

Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12

Ledelsesberetning

1. Indledning

By & Havn fortsætter i løbet af 2009 de store planlægningsopgaver vedrørende den fremtidige byudvikling i Nordhavnen, og har i 1. kvartal 2009 valgt det rådgiverteam, der skal bistå selskabet med opgaven. I løbet af 2009 er målet, at der udarbejdes en strukturplan for hele Nordhavnen samt en bebyggelsesplan for første fase af udviklingen med henblik på, at lokalplanprocessen kan igangsættes i 2010. Sideløbende med udviklingen af Nordhavnen arbejdes der videre med planlægningen og udviklingen af Marmormolen, hvor der forventes en endelig lokalplan ultimo året. Projektet omfatter en FN-By samt hotel, bolig og erhverv. Derudover omfatter projektet to erhvervstårne og en bro i 65 meters højde på Langeliniespidsen og Marmormolen. Erhvervstårnet på Langeliniespidsen ejes af ATP.

By & Havn planlægger en ny krydstogtkaj, der kan erstatte de kajer, som med tiden skal anvendes til byudvikling, og som kan opfylde kravene fra de stadig større krydstogtskibe. Selskabet planlægger derudover en større opfyldning i Nordhavnen og har iværksat VVM-vurderinger for projektet. Selskabet forventer på længere sigt at kunne flytte containerterminalen ud på den nye opfyldning.

Ovennævnte projekter bidrager i væsentlig grad til værdiskabelsen på selskabets arealer. På den anden side er markedet for salg af byggeretter pt. meget begrænset som følge af den økonomiske krise, og gennemførte salg i perioden er af ubetydeligt omfang. Værdireguleringer af investeringsejendomme er derfor kun på 31 mio. kr. i 1. kvartal 2009. Som følge af indtægter fra udlejning havde selskabet alligevel et resultat fra primær drift på 35 mio. kr., svarende til en overskudsgrad på ca. 37 pct.

Det skal endvidere oplyses, at såfremt Folketinget vedtager forslag til ophævelse af momsfrigørelse for levering af fast ejendom, som Skatteministeriet sendte i høring i marts 2009, er der stor risiko for, at værdireguleringen for hele året bliver negativ.

Som følge af de lave værdireguleringer set i forhold til forrentningen af selskabets gæld har By & Havn i 1. kvartal i 2009 haft et underskud på 98 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld. Hertil kommer en negativ urealiseret markedsværdiregulering af gæld på 130 mio. kr. Den urealiserede markedsværdiregulering svinger med renteniveauet og har, når gælden holdes til udløb, hverken konsekvenser for fremtidig pengestrøm eller tilbagebetalingstid. Markedsværdireguleringen "opløses" i takt med amortiseringen af gælden.

For hele 2009 forventes der et underskud før markedsværdiregulering af gæld på niveau med 2008.

2. Selskabsmæssige forhold

Koncernen består af følgende virksomheder:

- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Amerika Plads.

- Udviklingselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S, et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads og forventes likvideret, når 5 års eftersynet af Kobbertårnet er gennemført.

Bortset fra CMP og Marmormoleselskabet er de øvrige selskaber ved at have opfyldt deres formål og planlægges likvideret inden for en kort årrække.

3. Regnskabsberetning

Tabel 1. Hoved- og nøgletal (moderselskab)

Resultat

(1.000 kr.)	År til dato 2009
Nettoomsætning	63.956
Værdireguleringer af investeringsejendomme	31.266
Resultat af primær drift	35.343
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder	934
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-134.452
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-264.227
Periodens resultat før markedsværdiregulering af gæld	-98.175
Periodens resultat	-227.950

Balance

(1.000 kr.)	31. mar. 2009
Aktiver i alt	14.512.554
Anlægsaktiver	13.742.261
Omsætningsaktiver	770.293
Investeringer i materielle anlægsaktiver	52.359
Af- og nedskrivninger	6.562
Egenkapital	-729.353

Pengestrømme

(1.000 kr.)	År til dato 2009
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	-7.880
- investeringsaktivitet	65.020
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	52.359
- finansieringsaktivitet	-90.510
Periodens forskydning i likvider	-33.370

	30. mar. 2009
Antal medarbejdere	111

Nøgletal i pct.

	År til dato 2009
Overskudsgrad	37,1 pct.
Afkastningsgrad*	1,0 pct.
Soliditetsgrad	-5,0 pct.
Forrentning af egenkapital*	N/A
Nettorentebærende gæld ultimo (1.000 kr.)	14.043.681

*beregnet forholdsmæssigt på 3 måneder

Resultat

Som nævnt i indledningen er der før markedsværdiregulering af gæld et underskud på 98 mio. kr. Det skyldes primært, at renteomkostningerne på gælden ikke er modsvaret af en tilsvarende positiv markedsværdiregulering af investeringsejendommene. Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme er, at der stadig ikke er gennemført væsentlige salg i 2009, at selskabet er tilbageholdende med værdiregulering af udviklingsområderne i det nuværende marked og som følge af det verserende forslag om ophævelse af momsfratagelse på levering af fast ejendom.

Underskuddet på 98 mio. kr. kan henføres til moderselskabet, idet resultatet efter skat i joint ventures og associerede selskaber samlet er et overskud på 0,9 mio. kr.

Sammenlignet med 1. kvartal 2008 er både indtægter og omkostninger øget med et positivt resultat til følge.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i moderselskabet udviser et overskud på 35 mio. kr.

Den øgede nettoomsætning i forhold til samme kvartal sidste år skyldes primært øgede lejeindtægter på såvel ejendomme som parkering.

Resultatet er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 31 mio. kr. Samme periode sidste år var værdireguleringerne på investeringsejendommene på 20 mio. kr.

Omkostningerne er øget med 6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, hvilket primært skyldes øgede ejendomsskatter på 2,4 mio. kr., øget løn og gager på 1,2 mio. kr., øget hensættelse til feriepenge på 1,0 mio. kr. samt mindre afvigelse,

især relateret til den øgede omsætning. De samlede omkostninger ligger 3 mio. kr. under budget for kvartalet.

Finansielle poster

Joint ventures og associerede selskaber indgår med en resultatandel på 0,9 mio. kr. CMP bidrager med 2,2 mio. kr., Udviklingsselskabet Prøvestenen med et tab på 1,3 mio. kr. og DanLink-Udvikling med et nul-resultat.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 134 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 14.044 mio. kr.

Markedsværdiregulering af gælden udviser et tab i kvartalet på 130 mio. kr. mod et tab i samme periode sidste år på 258 mio. kr. Den negative markedsværdiregulering er et resultat af det faldende renteniveau.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 31. marts 2009 udgør 14.513 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.014 mio. kr., hvilket er en stigning på 71 mio. kr. i forhold til årsskiftet. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme.

Investeringsaktiviteten i 1. kvartal 2009 er på 52 mio. kr. Væsentlige investeringer i perioden er lejemålsindretninger i Pakhus 48 på 12 mio. kr., byggemodning i Ørestad på 11 mio. kr. Den resterende del af investeringerne er fordelt på en række poster, bl.a. renovering af Svanemøllehavnen, planlægning af udviklingen i Nordhavnen og på Marmormolen.

Pr. 31. marts 2009 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.729 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.310 mio. kr. vedrørende grundskyld i henholdsvis Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 31. marts 2009 udgør 770 mio. kr., hvoraf til godehavende renter udgør 200 mio. kr. og likvide beholdninger udgør 181 mio. kr.

Passiver

Pr. 31. marts 2009 var der indregnet hensatte forpligtelser på 45 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen, Nordhavnen og Amerika Plads.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 14.670 mio. kr. ultimo perioden er i forhold til 1. januar 2009 steget med 130 mio. kr., mens likvide midler er faldet med 33 mio. kr. Stigningen i den langfristede gæld skyldes primært den negative markedsværdiregulering af gælden på balancedagen.

4. Arealudvikling

Kvartalets aktiviteter har primært været koncentreret om de planlægningsopgaver, der er omtalt i afsnit 1.

Der er i år kun foretaget et mindre salg i Ørestad. Investeringer er på 17 mio. kr., og kan henføres til igangværende byggemodning i Ørestad samt planlægning af udviklingen på Marmormolen og i Nordhavnen.

5. Udlejning

Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 670 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

By & Havn har i 1. kvartal 2009 overtaget Q8's bygninger i frihavnen. Bygningerne afventer udviklingen i Nordhavnen etape 1, men er fortsat delvist udlejet.

Der er fortsat stor interesse fra virksomheder for at lokalisere sig i de store pak-huse på Sundmolen i Nordhavnen. Seneste projekt er fem lejemaalindretninger i Pakhus 48, der forventes at blive taget i brug i 1. halvår 2009.

6. Parkering

By & Havn opfører, driver og vedligeholder P-anlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads.

Ørestad har to P-huse samt flere terrænanlæg. Planer om yderligere P-huse afventer tilstrækkelig efterspørgsel for at sikre en tilfredsstillende økonomi i anlægsinvesteringerne.

Parkeringsanlægget på Amerika Plads udvikles planmæssigt.

Investeringerne i parkering har været på 2 mio. kr. i kvartalet, der kan henføres til forberedende arbejder i forbindelse med fremtidige P-anlæg.

7. Havnedrift

By & Havn forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der sælger havne-, terminal- og transportydelser.

Da havnedriften ikke udføres direkte af moderselskabet, indgår langt den største del af havnedriften via en resultatandel på 2,2 mio. kr. fra CMP. Resultatandelen fra CMP har været vigende som følge af den økonomiske krise og den vigende kurs på SEK. CMP er ved nærmere at vurdere, hvilken indflydelse den økonomiske krise får på resultatudviklingen.

Som led i de forberedende arbejder vedrørende kommende byudvikling af Nordhavnen fortsættes de igangværende undersøgelser og vurderinger af de fremtidige forventede store investeringer i havnedrift.

Der har i moderselskabet været investeringer i renovering af bolværker på 4 mio. kr.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2009

Moderselskab

	1. kvrt 2009	1. kvrt 2008
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	63.956	59.975
Værdireguleringer af investeringsejendomme	31.266	19.918
Andre driftsindtægter	85	2.199
Indtægter i alt	95.307	82.092
Personaleomkostninger	-16.474	-13.629
Andre eksterne omkostninger	-36.928	-33.865
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.562	-6.512
Resultat af primær drift	35.343	28.086
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	896	12.656
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	38	521
Finansielle indtægter	234.126	213.136
Finansielle omkostninger	-368.578	-327.489
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-98.175	-73.090
Markedsværdiregulering af gæld	-129.775	-257.881
Periodens resultat	-227.950	-330.971

Balance 31. marts 2009

Moderselskab

Aktiver

	31.03.09	31.12.08	31.03.08
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsjendomme	9.139.508	9.108.017	8.829.098
Grunde og bygninger	392.651	394.898	395.941
Havneindretninger	363.329	363.267	346.544
Driftsmateriel	18.219	18.953	15.977
Materielle anlægsaktiver under opførelse	99.996	57.454	180.571
Materielle anlægsaktiver	10.013.703	9.942.589	9.768.131
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	341.701	340.704	313.071
Kapitalandele i associerede virksomheder	6.867	6.829	50.320
Ansvarlig lånekapital joint ventures	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	21.270	20.938	16.831
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	3.310.490	3.302.577	3.221.124
Andre tilgodehavender	3.230	3.695	3.847
Finansielle anlægsaktiver	3.728.558	3.719.743	3.650.193
Anlægsaktiver	13.742.261	13.662.332	13.418.324
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.731	69.744	54.062
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	95.970	179.217	329.536
Tilgodehavende hos joint ventures	3.263	6.254	690
Andre tilgodehavender	411.679	371.293	421.992
Periodeafgrænsningsposter	1.638	1.616	1.898
Tilgodehavender	589.281	628.124	808.178
Likvide beholdninger	181.012	214.382	842.205
Omsætningsaktiver	770.293	842.506	1.650.383
Aktiver	14.512.554	14.504.838	15.068.707

Balance 31. marts 2009

Moderselskab

Passiver

	31.03.09	31.12.08	31.03.08
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564	450.564
Overført resultat	-1.179.917	-952.068	-47.734
Egenkapital	-729.353	-501.504	402.830
Andre hensatte forpligtelser	44.903	27.203	27.189
Hensatte forpligtelser	44.903	27.203	27.189
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	64.135
Kreditinstitutter	12.913.056	12.789.154	11.429.988
Leasingforpligtelser	79.466	80.030	81.725
Deposita	29.563	29.644	28.057
Gæld til Københavns Kommune	409.537	404.481	713.349
Langfristede gældsforpligtelser	13.431.622	13.303.309	12.317.254
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.238.060	1.237.577	1.750.321
Kreditinstitutter	19.948	110.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.553	42.099	30.581
Anden gæld	442.524	239.337	500.806
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.297	46.692	39.726
Kortfristede gældsforpligtelser	1.765.382	1.675.830	2.321.434
Gældsforpligtelser	15.197.004	14.979.139	14.638.688
Passiver	14.512.554	14.504.838	15.068.707

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts

Moderselskab

	År til dato 2009
	DKK 1.000
Periodens resultat	-227.950
Reguleringer	238.600
Ændring i driftskapital	-9.912
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	738
Renteindbetalinger og lignende	152.735
Renteudbetalinger og lignende	-161.353
Pengestrømme fra ordinær drift	-7.880
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-7.880
Køb af materielle anlægsaktiver	-52.359
Ændring i finansielle anlægsaktiver	28.514
Salg af investeringsejendomme	5.618
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	83.247
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	65.020
Tilbagebetaling af gæld	-90.510
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-90.510
Ændring i likvider	-33.370
Likvider 1. januar 2009	214.382
Likvider 31. marts 2009	181.012
Likvider specificeres således:	
Likvide beholdninger	181.012
Likvider 31. marts 2009	181.012

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-23.766	-23.766
Årets resultat		-1.208.405	-1.208.405
Egenkapital 31. december 2008	450.564	-952.068	-501.504
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		101	101
Periodens resultat		-227.950	-227.950
Egenkapital 31. marts 2009	450.564	-1.179.917	-729.353

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tlf.: 3376 9800
www.byoghavn.dk