



**Udviklingselskabet By & Havn I/S**  
**Kvartalsrapport**  
**3. kvartal 2008**

3. november 2008

## **By & Havn I/S**

CVR-nr. 30 82 37 02

**Kvartalsrapport for 3. kvartal 2008**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning .....	3
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Pengestrømsopgørelse .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12

## Ledelsesberetning

### 1. Indledning

By & Havn har i løbet af 2009 iværksat store planlægningsopgaver med henblik på at fastlægge rammerne for den kommende udvikling. Den 27. maj 2008 udskrev selskabet en konkurrence vedrørende den fremtidige byudvikling i Nordhavnen. Konkurrenceperioden sluttede den 26. september 2008 og forslagene vurderes pt. Sideløbende med udviklingen af Nordhavnen planlægges udviklingen af Marmormolen. Projektet omfatter en FN-By samt hotel, bolig og erhverv. Her er der ligeledes gennemført en arkitektkonkurrence i perioden frem til den 31. oktober 2008 vedrørende byggeriet af de to erhvervstårne og en bro i 65 meters højde på Langeliniespidsen og Marmormolen.

By & Havn planlægger en større opfyldning i Nordhavnen og har iværksat undersøgelser af konsekvenserne heraf. Undersøgelsen danner grundlag for de kommende VVM-vurderinger. Selskabet vil arbejde for, at containerterminalen kan flyttes ud på den nye opfyldning. Selskabet planlægger desuden en ny krydstogtkaj.

De positive virkninger på selskabets værdiskabelse som følge af fremdriften i ovennævnte projekter har imidlertid ikke kunnet opveje de negative konsekvenser af finanskrise m.m. By & Havn har således i årets første tre kvartaler i 2008 et underskud på 264 mio. kr. Når der ses bort fra en negativ dagsværdiregulering af selskabets gæld på 157 mio. kr., udgør periodens resultat et underskud på 107 mio. kr. Resultatet er lavere end forventet, hvilket skyldes færre værdireguleringer af investeringsejendomme og højere renteudgifter end forventet. Bortset fra disse poster er udviklingen samlet set positiv og ligger over budget.

Der forventes et underskud før markedsværdiregulering af gæld på 270 til 280 mio. kr. for hele 2008.

### 2. Selskabsmæssige forhold

Det 100 pct. ejede datterselskab Ørestads Parkering A/S blev nedlagt pr. 1. januar 2008 og indgår nu i moderselskabet.

Koncernen består herudover 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.
- Associerede virksomheder, hvor aktiviteterne består af enkelte ejendomme til salg eller af garantier m.m. i forbindelse med salg.

Bortset fra CMP 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 2008
Nettoomsætning	176.653
Værdireguleringer af investeringsejendomme	107.403
Resultat af primær drift	133.922
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder	59.787
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-301.205
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-457.919
Periodens resultat	-264.210

#### Balance

(1.000 kr.)	30. sep. 2008
Aktiver i alt	15.280.658
Anlægsaktiver	13.656.988
Omsætningsaktiver	1.623.670
Investeringer i materielle anlægsaktiver	258.700
Af- og nedskrivninger	19.665
Egenkapital	461.785

#### Pengestrømme

(1.000 kr.)	År til dato 2008
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	24.692
- investeringsaktivitet	-69.395
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	258.700
- finansieringsaktivitet	-20.166
Periodens forskydning i likvider	-64.839

	30. sep. 2008
Antal medarbejdere	108

#### Nøgletal i pct.

	År til dato 2008
Overskudsgrad	47,1 pct.
Afkastningsgrad*	0,9 pct.
Soliditetsgrad	3,0 pct.
Forrentning af egenkapital*	-59,1 pct.
Nettorentebærende gæld ultimo (1.000 kr.)	13.202.078

\*beregnet forholdsmæssigt på 9 måneder

## Resultat

Som nævnt i indledningen er der før markedsværdiregulering af gæld et underskud på 107 mio. kr. Dette skyldes primært, at renteomkostningerne på gælden ikke er modsvaret af en tilsvarende positiv markedsværdiregulering. Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme er et svigtende salg i 2008. Det er således udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen, der primært danner grundlag for positive værdireguleringer, hvorimod værdien af byggeretter klar til afsætning er reduceret, da en væsentlig del af afsætningen udskydes til senere perioder.

Underskuddet på 107 mio. kr. kan henføres til moderselskabet, idet resultatet efter skat i joint ventures og associerede selskaber samlet er et overskud på 60 mio. kr.

Sammenlignet med 1. - 3. kvartal 2007 er indtægter og omkostninger præget af nedlæggelse af daterselskabet Ørestads Parkering A/S.

### Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i moderselskabet udviser et overskud på 134 mio. kr.

Resultatet er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 107 mio. kr. Samme periode sidste år var værdireguleringerne på investeringsejendommene på 68 mio. kr. Det lave tal i 2007 skyldes, at selskabet pr. 30. september 2007 endnu ikke var stiftet. Da selskabet blev stiftet pr. 26. oktober 2007 med regnskabsvirkning fra 1. januar 2007, syntes det hensigtsmæssigt udelukkende at tage hensyn til realiserede værdireguleringer fra det daværende Ørestadsselskab I/S og Københavns Havn A/S. Værdireguleringer for hele 2008 forventes at være i størrelsesordenen 210-220 mio. kr.

Omkostningerne er øget med 15 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, hvilket skyldes, at omkostningerne til parkering i Ørestad nu indgår under primær drift i moderselskabet. De samlede omkostninger ligger 9 mio. kr. under budget. Det skyldes primært færre omkostninger i forbindelse med planlægning og salg i Ørestad.

### Finansielle poster

Joint ventures og associerede selskaber indgår med en resultatandel på 60 mio. kr. CMP bidrager med 50 mio. kr., Udviklingselskabet Prøvestenen med 8 mio. kr. og DanLink-Udvikling med 1 mio. kr.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 301 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 13.202 mio. kr. Nettoomkostningen ligger 22 mio. kr. over budget. Ultimo 2008 er forventningen en overskridelse af budgettet på ca. 85 mio. kr., primært på grund af, at en del af gælden er indeksslån, og at indeks er steget med 4,2 pct. p.a. mod budgettet 2,5 pct. p.a.

Markedsværdiregulering af gælden udviser et tab i kvartalet på 157 mio. kr. mod en gevinst i samme periode sidste år på 585 mio. kr. Det skyldes en negativ markedsværdiregulering af rente- og valuta-swaps i år som følge af ændringer i renteniveauet.

### Balancen

#### Aktiver

De samlede aktiver pr. 30. september 2008 udgør 15.281 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 9.930 mio. kr., hvilket er en stigning på 512 mio. kr. i forhold til årsskiftet. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme. Anlægsaktiver fra Ørestads Parkering A/S overført pr. 1. januar 2008 udgjorde 172 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i 1.-3. kvartal 2008 er på 259 mio. kr. Der er købt investeringsejendommen "Bjerget" i Ørestad til 83 mio. kr. samt investeringsejendommen Sundkrogsgade 30 i Nordhavnen til 58 mio. kr. Øvrige væsentlige investeringer i perioden er byggemodning i Ørestad på 36 mio. kr. og renovering af Svanemøllehavnen på 20 mio. kr. Den resterende del af

investeringerne er fordelt på en række poster, bl.a. parkering i Ørestad og renovering af bolværker.

Pr. 30. september 2008 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.727 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.277 mio. kr. vedrørende grundskyld i henholdsvis Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 30. september 2008 udgør 1.624 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger udgør 725 mio. kr.

#### **Passiver**

Pr. 30. september 2008 var der indregnet hensatte forpligtelser på 27 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen og Amerika Plads.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 13.953 mio. kr. ultimo perioden er i forhold til 1. januar 2008 steget med 195 mio. kr., mens likvide midler er faldet med 108 mio. kr.

Baggrunden for, at ændringen i gæld/likvide midler ikke er større, er primært, at anden gæld er steget fra 273 mio. kr. primo året til 781 mio. kr. ultimo 3. kvartal, hvilket især kan henføres til en stigning i poster vedrørende renteperiodisering.

## **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 og salg af tillægsarealer til et tidligere salg i Ørestad. Investeringer er på 137 mio. kr., og kan for hovedpartens vedkommende relateres til køb af P-huset "Bjerget" i Ørestad og byggemodning, ligeledes i Ørestad.

## **5. Udlejning**

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

By & Havn har i 1. kvartal overtaget en bygning i Sundkrogsgade til 58 mio. kr. Bygningen udlejes til Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S.

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

Lejeindtægterne er steget med 5 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år og ligger på budget for perioden.

## **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.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S blev nedlagt med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår nu organisatorisk som en afdeling i By & Havn.

Ørestad har fået sit andet P-hus, der ligger i forbindelse med "VM-Bjerget" (450 pladser). P-huset blev indviet i maj 2008.

Parkeringsanlægget på Amerika Plads udvikles planmæssigt og nye afsnit tages løbende i brug.

Investeringerne i parkering har været på 95 mio. kr., hvoraf køb af P-huset "Bjerget" i Ørestad udgør 76 mio. kr.

## **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 transportydelse.

Da havnedriften ikke udføres direkte af moderselskabet, indgår langt den største del af havnedriften via en resultatandel på 50 mio. kr. fra CMP. Det forventes, at resultatet igen i år vil overstige sidste års resultat.

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 14 mio. kr.

## **8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

## Moderselskab

	År til dato 2008	År til dato 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	176.653	162.919
Værdireguleringer af investeringsejendomme	107.403	71.594
Andre driftsindtægter	2.880	606
<b>Indtægter i alt</b>	<b>286.936</b>	<b>235.119</b>
Personaleomkostninger	-45.747	-41.688
Andre eksterne omkostninger	-87.602	-76.616
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.665	-19.340
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>133.922</b>	<b>97.475</b>
Resultat af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	59.434	54.154
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	353	7.518
Finansielle indtægter	706.308	734.832
Finansielle omkostninger	-1.007.513	-1.275.704
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-107.496</b>	<b>-381.725</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-156.714	584.625
<b>Periodens resultat</b>	<b>-264.210</b>	<b>202.900</b>

## Balance 30. september

### Moderselskab

#### Aktiver

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	9.050.522	8.503.187	8.502.662
Grunde og bygninger	394.226	396.701	385.433
Havneindretninger	356.584	349.819	342.250
Driftsmateriel	17.661	16.987	17.441
Materielle anlægsaktiver under opførelse	110.948	151.628	144.153
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.929.941</b>	<b>9.418.322</b>	<b>9.391.939</b>
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	338.116	342.026	344.721
Kapitalandele i associerede virksomheder	45.152	49.799	49.208
Ansvarlig lånekapital joint ventures	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	17.705	16.831	16.530
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	3.277.238	3.204.455	3.179.868
Andre tilgodehavender	3.836	3.884	3.760
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.727.047</b>	<b>3.661.995</b>	<b>3.639.087</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>13.656.988</b>	<b>13.080.317</b>	<b>13.031.026</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.559	66.849	48.152
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	259.854	383.056	645.059
Tilgodehavende grundskyld			
Tilgodehavende hos joint ventures	953	210	8.162
Tilgodehavende hos datterselskaber	0	27.668	0
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S	0	89.933	2.461.458
Andre tilgodehavender	587.301	376.020	199.676
Periodeafgrænsningsposter	263	888	182
<b>Tilgodehavender</b>	<b>898.930</b>	<b>944.624</b>	<b>3.362.689</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>724.740</b>	<b>832.826</b>	<b>1.832.399</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.623.670</b>	<b>1.777.450</b>	<b>5.195.088</b>
<b>Aktiver</b>	<b>15.280.658</b>	<b>14.857.767</b>	<b>18.226.114</b>

## Balance 30. september

### Moderselskab

#### Passiver

	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564	450.564
Overført resultat	11.221	280.103	195.972
<b>Egenkapital</b>	<b>461.785</b>	<b>730.667</b>	<b>646.536</b>
Andre hensatte forpligtelser	27.165	27.188	27.404
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>27.165</b>	<b>27.188</b>	<b>27.404</b>
Gæld til realkreditinstitutter	61.654	12.284	14.641
Kreditinstitutter	13.043.575	11.059.825	12.685.133
Leasingforpligtelser	80.590	82.252	83.100
Deposita	26.395	26.657	26.839
Gæld til Københavns Kommune	722.783	713.349	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.934.997</b>	<b>11.894.367</b>	<b>13.509.713</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.216	1.864.345	3.541.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.873	24.237	17.445
Anden gæld	780.850	273.255	448.338
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.772	43.708	34.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>856.711</b>	<b>2.205.545</b>	<b>4.042.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>14.791.708</b>	<b>14.099.912</b>	<b>17.552.174</b>
<b>Passiver</b>	<b>15.280.658</b>	<b>14.857.767</b>	<b>18.226.114</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september

## Moderselskab

	År til dato 2008
	<u>DKK 1.000</u>
Periodens resultat	-264.210
Reguleringer	310.682
Ændring i driftskapital	<u>375.441</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>421.913</b>
Renteindbetalinger og lignende	591.713
Renteudbetalinger og lignende	<u>-998.079</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>15.547</b>
Tilbagebetalt selskabsskat	<u>9.145</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>24.692</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-258.700
Ændring i finansielle anlægsaktiver	33.865
Salg af investeringsejendomme	49.220
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	341
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	86.976
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	<u>18.933</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-69.365</b>
Optagelse af lån, nettoprovenue	1.900.132
Tilbagebetaling af gæld	<u>-1.920.298</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-20.166</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-64.839</b>
Likvider 1. januar	832.826
Overtaget nettolikvider fra Ørestads Parkering A/S	<u>-43.247</u>
<b>Likvider 30. september</b>	<b>724.740</b>
Likvider specificeres således:	
Likvide beholdninger	<u>724.740</u>
<b>Likvider 30. september</b>	<b>724.740</b>

# Egenkapitalopgørelse pr. 30. september

## Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2007	450.564	0	450.564
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-5.907	-5.907
Årets resultat		286.010	286.010
<b>Egenkapital 31. december 2007</b>	<b>450.564</b>	<b>280.103</b>	<b>730.667</b>
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-4.672	-4.672
Periodens resultat		-264.210	-264.210
<b>Egenkapital 30. september 2008</b>	<b>450.564</b>	<b>11.221</b>	<b>461.785</b>

