



Udviklingselskabet By & Havn I/S
Kvartalsrapport
3. kvartal 2011

BY&HAVN

NOTAT

BY&HAVN



31. oktober 2011

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2011

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 13

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Regnskabsberetning	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Egenkapitalopgørelse	13

1. 3. kvartal 2011 i hovedtræk

By & Havn har for de tre første kvartaler af 2011 opnået et resultat af den primære drift på 300 mio. kr. (362 mio. kr. i samme periode i 2010). Nettoomsætningen er steget med 3 pct., mens omkostningsniveauet er steget med 2 pct. i forhold til i 2010. Resultatet før markedsværdiregulering af gæld udgør -53 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet set i lyset af de nuværende markedsforskeligheder inden for selskabets forretningsområder og udviklingen på de finansielle markeder.

I 3. kvartal 2011 har selskabet primært haft fokus på at fortsætte de mange projekter, både hvad angår planlægning og egentlige planlagte investeringer, som blev igangsat i 2010. Der er i perioden investeret over 400 mio. kr. i moderselskabsregi, hvortil kommer over 200 mio. kr. i datterselskaber.

For Århusgadekvarteret afventes nu den endelige godkendelse af lokalplanen, hvorefter byggemodning kan igangsættes og salgsaftaler kan realiseres. Selskabet har positive forventninger til udviklingen af området.

På Marmormolen er der primært fokus på etablering af ny kontorbygning til FN (FN-Byen Campus 1), der opføres af datterselskabet FN-Byen P/S. Der ventes indflytning i første etape af Campus 1 primo 2013. Der er i perioden afholdt licitation for etape 2, der omfatter 17.000 etagemeter, og som ventes ibrugtaget med udgangen af 2013. En ny lagerbygning til Unicef i Nordhavnen (FN-Byen Campus 2) ventes ibrugtaget primo 2012.

Der har i 3. kvartal 2011 været afholdt licitation for etablering af ny krydstogtkaj samt udvidelse af Nordhavnen. Der ventes indgået kontrakt i oktober 2011.

Der har ikke været gennemført egentlige salg i perioden, hvilket er som forventet. Der er dog indgået optionsaftaler, som ventes udnyttet senest i 2012. Der har i tilknytning til kvartalsregnskabet ikke været gennemført en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme i forhold til de værdier, der blev indregnet i halvårsregnskabet for 2011. Værdifastsættelsen for arealer, der skal udvikles og sælges over en meget lang tidshorizont, er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed. For at opnå større sikkerhed i værdifastsættelsen vil selskabet indhente en ekstern vurdering til brug for årsregnskabet for 2011.

Der har i perioden været en gunstig udvikling i udlejnings- og parkeringsaktiviteterne, idet omsætningen fra disse aktiviteter er steget med 7 pct. i forhold til i samme periode i 2010. Udviklingen ventes at fortsætte ind i 2012 i takt med, at investeringer i udlejningsejendomme og parkeringshuse afsluttes og ibrugtages.

Havnedriften, der primært varetages af det delvist ejede joint venture CMP, har i perioden haft en gunstig udvikling med nye rekorder i antallet af krydstogtanløb og krydstogtpassagerer.

By & Havn blev i 2007 stiftet med en stor rentebærende gæld. Ved udgangen af 3. kvartal 2011 udgjorde markedsværdien af selskabets nettorentebærende gæld 13,7 mia. kr. Den nominelle gæld, der pr. 30. september 2011 udgør ca. 12,3 mia. kr., er i perioden blevet forrentet med 4,4 pct., hvorved målet om at forrente gælden under 3 pct. realt fortsat holdes. En lav forrentning af gælden er en vigtig forudsætning for en positiv udvikling af selskabets samlede økonomi på langt sigt. Selskabet forsøger løbende at sikre, at risiciene på gældssiden er afbalanceret i

forhold til den forventede udvikling på aktivsiden. Selskabet vil derfor også fremadrettet anvende både fast, variabelt og realt forrentede lån i sin gældsportefølje.

Rente- og inflationsudviklingen har siden årsskiftet indebåret en negativ værdiregulering af selskabets gældsportefølje, hvilket har påvirket det samlede resultat med -471 mio. kr. Værdireguleringerne har dog ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Efter markedsværdiregulering af gæld og efter skat blev resultatet til og med 3. kvartal 2011 på -524 mio. kr. Den samlede egenkapital udgør nu -1.751 mio. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på godt 12 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Selskabsform og ejerforhold medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Det er dog stadig By & Havns forventning, at egenkapitalen vil blive genskabt på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække, såfremt resultatet ikke bliver påvirket af yderligere negative markedsværdireguleringer af gælden.

2. Selskabsmæssige forhold

Ud over moderselskabet By & Havn består koncernen af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmø Port AB, som varetager den operationelle del af havnedriften. Selskabet er et svensk aktieselskab, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. De øvrige aktier ejes af Malmø Kommune og en række private investorer.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S 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. Selskabet er under likvidation.
- Byggemodningselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen. Selskabet er under likvidation.
- Byggemodningselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn har en ejerandel på 90 pct., mens den resterende del ejes af N&S P/S, et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance. Selskabet har til formål at byggemodne Marmormolen.
- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af Nordkranen A/S. Selskabet har til formål at opføre og udleje ejendomme på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S ejer hver 50 pct. af selskabet, der har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads. Selskabet forventes likvideret, når 5 års-eftersynet af Kobbertårnet er gennemført. Selskabet blev likvideret i juni 2011.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. NCC Property Development A/S ejer 60 pct., mens By & Havn ejer 40 pct. af selskabet, der har til formål at projektudvikle arealer i Ørestad City.

3. Regnskabsberetning

Tabel 1. Hoved- og nøgletal (moderselskab)

Resultat	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	198.796	192.701	256.612
Værdireguleringer af investeringsejendomme	237.913	327.640	502.747
Resultat af primær drift	300.164	361.609	542.306
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	25.156	27.443	23.501
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-377.856	-374.893	-498.651
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-849.466	-913.020	-591.564
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-52.536	14.159	67.156
Periodens resultat	-524.146	-523.968	-25.757

Balance	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
Aktiver i alt	12.816.821	11.901.750	11.794.897
Anlægsaktiver	11.683.692	10.825.052	11.166.796
Omsætningsaktiver	1.133.129	1.076.698	628.101
Investeringer i materielle anlægsaktiver	376.627	100.144	194.704
Af- og nedskrivninger	19.361	19.283	25.649
Egenkapital	-1.751.366	-1.729.217	-1.224.197

Pengestrømme	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-230.227	-97.152	-518.601
- investeringsaktivitet	-278.862	2.477.701	2.302.694
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-381.572	-134.133	-221.480
- finansieringsaktivitet	511.175	-2.248.240	-1.891.224
Periodens forskydning i likvider	2.086	132.309	-107.131

	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
Antal medarbejdere	113	113	112

Nøgletal i pct.	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
Overskudsgrad	68,7 pct.	69,5 pct.	71,4 pct.
Afkastningsgrad	2,3 pct.	3,0 pct.	4,6 pct.
Soliditetsgrad	-13,7 pct.	-14,5 pct.	-10,4 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A

	År til dato 2011	År til dato 2010	31. dec. 2010
Nettorentebærende gæld	13.681.338	12.520.183	12.678.972

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

Den primære drift

By & Havn har for de første tre kvartaler af 2011 opnået et resultat af den primære drift på ca. 300 mio. kr., hvilket er ca. 62 mio. kr. lavere end samme periode i 2010. Nedgangen i forhold til 2010 skyldes et fald i værdireguleringer af investeringsejendomme med ca. 90 mio. kr. Den øvrige del af den primære drift har indebåret en resultatmæssig fremgang på 28 mio.kr.

For hele 2011 ventes et resultat af den primære drift på over 500 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, forventes et resultat af den primære drift på 76 mio. kr., hvilket vil være 37 mio. kr. bedre end i 2010.

For så vidt angår værdien af selskabets investeringsejendomme er der ikke foretaget nogen ny vurdering i forhold til halvårsregnskabet for 2011. En ny vurdering ventes foretaget i tilknytning til udarbejdelse af årsregnskabet.

Finansielle poster og resultatandele

Frem til og med 3. kvartal 2011 har de finansielle poster udgjort -378 mio. kr. mod -375 mio. kr. i samme periode i 2010. Stigende rente- og inflationsniveau i 1. halvår 2011 er blevet vendt til en mere gunstig udvikling i 3. kvartal 2011. Selskabet har anvendt det gunstige renteniveau til at refinansiere gældsforpligtelser, der udløber i 2011, på gunstige vilkår. De finansielle poster netto ventes således at kunne holdes på et uændret niveau i 2012 trods stigende gæld.

Resultatandelene fra datterselskaber, joint ventures mv. har i perioden udgjort 25 mio. kr. mod 27 mio. kr. i samme periode i 2010. Det væsentligste bidrag er opnået fra CMP.

Det samlede resultat

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden har i perioden udgjort -53 mio. kr. Resultatet er 67 mio. kr. lavere end resultatet for samme periode i 2010, hvilket skyldes lavere værdireguleringer af investeringsejendommene samt højere finansieringsomkostninger. For hele 2011 ventes i lighed med i 2010 et positivt resultat.

Som følge af det faldende renteniveau har markedsværdireguleringen af gælden pr. 30. september 2011 påvirket resultatet negativt med 472 mio. kr.

Balancen

Pr. 31. oktober 2011 udgjorde den samlede balance 12,8 mia. kr., hvilket er en stigning siden årsskiftet på 1,0 mia. kr. Stigningen i den samlede balancesum har i al væsentlighed baggrund i gennemførte investeringer og foretagne værdireguleringer af investeringsejendommene.

Tilsvarende er der sket en forøgelse af selskabets langfristede gæld til kreditinstitutter og bankgæld. Pr. 30. september 2011 udgjorde den samlede nettorentebærende gæld 13,7 mia. kr.

Egenkapitalen var pr. 30. september 2011 opgjort til -1.751 mia. kr. mod -1.224 mia. kr. pr. 31. december 2010.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2011

Moderselskab

	År til dato 2011 DKK 1.000	År til dato 2010 DKK 1.000
Nettoomsætning	198.796	192.701
Værdireguleringer af investeringsejendomme	237.913	327.640
Andre driftsindtægter	26.359	1.084
Indtægter i alt	463.068	521.425
Personaleomkostninger	-47.736	-48.745
Andre eksterne omkostninger	-95.807	-91.788
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-19.361	-19.283
Resultat af primær drift	300.164	361.609
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	25.200	27.451
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-44	-8
Finansielle indtægter	428.126	552.803
Finansielle omkostninger	-805.982	-927.696
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-52.536	14.159
Markedsværdiregulering af gæld	-471.610	-538.127
Årets resultat	-524.146	-523.968

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	25.156	1.059
Overført overskud	-549.302	-525.027
	-524.146	-523.968

Balance 30. september 2011

Moderselskab

Aktiver

	30. sept. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.228.017	9.875.141
Grunde og bygninger	312.187	315.222
Havneindretninger	380.297	385.794
Driftsmateriel	14.080	15.920
Materielle anlægsaktiver under opførelse	333.522	86.332
Materielle anlægsaktiver	11.268.103	10.678.409
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	381.702	458.310
Kapitalandele i associerede selskaber	6.627	3.736
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	22.371	21.917
Andre tilgodehavender	4.889	4.424
Finansielle anlægsaktiver	415.589	488.387
Anlægsaktiver	11.683.692	11.166.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.263	79.991
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	70.329	67.214
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures	351.029	111.251
Andre tilgodehavender	613.200	361.157
Periodeafgrænsningsposter	44.163	1.429
Tilgodehavender	1.123.984	621.042
Likvide beholdninger	9.145	7.059
Omsætningsaktiver	1.133.129	628.101
Aktiver	12.816.821	11.794.897

Balance 30. september 2011

Moderselskab

Passiver

	30. sept. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-2.201.930	-1.674.761
Egenkapital	-1.751.366	-1.224.197
Andre hensatte forpligtelser	44.891	44.891
Hensatte forpligtelser	44.891	44.891
Kreditinstitutter	9.537.737	8.604.175
Obligationer	214.052	214.208
Leasingforpligtelser	73.360	75.191
Deposita	31.408	31.270
Gæld til Københavns Kommune	480.144	450.717
Langfristede gældsforpligtelser	10.336.701	9.375.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.179.483	3.272.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.853	24.798
Bankgæld	205.707	68.998
Skyldig til joint ventures	0	3.627
Anden gæld	715.218	185.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.334	42.616
Kortfristede gældsforpligtelser	4.186.595	3.598.642
Gældsforpligtelser	14.523.296	12.974.203
Passiver	12.816.821	11.794.897

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2011

Moderselskab

	30. sept. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-524.146	-25.757
Reguleringer	605.758	90.964
Ændring i driftskapital	-275.697	-108.940
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-194.085	-43.733
Renteindbetalinger og lignende	210.131	697.245
Renteudbetalinger og lignende	-246.273	-1.172.113
Pengestrømme fra ordinær drift	-230.227	-518.601
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-230.227	-518.601
Køb af materielle anlægsaktiver	-381.572	-221.480
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-3.389	2.457.312
Salg af investeringsejendomme	10.430	-22.110
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	-3.115	30.700
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	98.784	55.022
Modtaget udbytte fra associerede selskaber	0	3.250
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-278.862	2.302.694
Optagelse af lån, nettoprovenue	4.000.000	314.955
Tilbagebetaling af gæld	-3.488.825	-2.206.179
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	511.175	-1.891.224
Ændring i likvider	2.086	-107.131
Likvider primo	7.059	114.190
Likvider ultimo	9.145	7.059
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	9.145	7.059
Likvider ultimo	9.145	7.059

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2011

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2010	450.564	-1.854.064	-1.403.500
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		3.736	3.736
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		201.396	201.396
Årets resultat		-25.829	-25.829
Egenkapital 31. december 2010	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-3.023	-3.023
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		25.156	25.156
Periodens resultat		-549.302	-549.302
Egenkapital 30. september 2011	450.564	-2.201.930	-1.751.366