

KVARTALSRAPPORT

1. kvartal 2014



NOTAT

BY&HAVN



2. maj 2014

Kvartalsrapport for 1. kvartal 2014

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 |

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 1. kvartal 2014

| Resultat | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|--|------------------|------------------|---------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Nettoomsætning | 106.512 | 103.049 | 418.246 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 15.016 | 262 | 383.696 |
| Resultat af primær drift | 47.577 | 33.659 | 529.005 |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber | -689 | 1.240 | 128.077 |
| Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld) | -54.541 | -77.158 | -324.988 |
| Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld) | -283.838 | 6.235 | 434.782 |
| Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld | -7.653 | -42.259 | 332.094 |
| Periodens resultat | -236.950 | 41.134 | 1.091.864 |

| Balance | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Aktiver i alt | 13.517.039 | 13.404.204 | 13.314.028 |
| Anlægsaktiver | 12.296.588 | 12.653.278 | 12.467.635 |
| Omsætningsaktiver | 1.220.451 | 750.926 | 846.393 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 1.089.630 | 137.338 | 1.035.969 |
| Af- og nedskrivninger | 26.810 | 21.826 | 97.083 |
| Egenkapital | -3.317.650 | -4.125.706 | -3.082.319 |

| Pengestrømme | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Pengestrømme fra: | | | |
| - driftsaktivitet | 62.031 | -52.915 | -434.297 |
| - investeringsaktivitet | 173.024 | -138.619 | 333.594 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver | -53.661 | -137.338 | -1.651.048 |
| - finansieringsaktivitet | 169.229 | 239.648 | 91.092 |
| Periodens forskydning i likvider | 404.284 | 48.114 | -9.611 |

| | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|---------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Antal medarbejdere | 111 | 110 | 111 |

| Nøgletal i pct. | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Overskudsgrad | 39,1 pct. | 32,6 pct. | 66,0 pct. |
| Afkastningsgrad | 0,4 pct. | 0,3 pct. | 4,0 pct. |
| Soliditetsgrad | -24,5 pct. | -30,8 pct. | -23,1 pct. |
| Forrentning af egenkapital | N/A | N/A | N/A |
| | År til dato 2014 | År til dato 2013 | 31. dec. 2013 |
| Nettorentebærende gæld | 16.558.061 | 16.695.255 | 16.276.500 |

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

Ledelsesberetning

1. 1. kvartal 2014 i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2014 et resultat på -8 mio. kr. før værdiregulering af gæld, hvilket er næsten 34 mio. kr. bedre end samme periode i 2013 og på niveau med det forventede.

Fremgangen kan bl.a. henføres til realiserede avancer fra salg af investeringsejendomme, primært i Ørestad Nord. 1. kvartal af 2014 har dermed bekræftet den positive udvikling i salg af investeringsejendomme, som selskabet oplevede i det meste af 2013, hvor flere års lave salgstal blev brudt. Der er forventninger om, at salget kan fortsætte de positive tendenser i resten af 2014. Selskabet har således allerede indgået en række betingede salgsaftaler, som forventes endeligt bekræftet de kommende måneder.

Der er ikke foretaget en fornyet vurdering af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Med den fortsat store interesse i markedet for selskabets udviklingsområder er det stadig forventningen, at der i løbet af 2014 kan foretages en opskrivning af værdien af investeringsejendommene på op imod 400 mio. kr. En forudsætning for en positiv værdiregulering af værdien af selskabets investeringsejendomme i denne størrelsesorden er dels, at der foretages de fornødne investeringer i infrastruktur i udviklingsområderne, dels at myndighedsforhold i form af lokalplaner mv. vedtages uden større forsinkelser.

Selskabet har de senere år investeret en del i udvidelse af Nordhavnen, hvilket bl.a. omfatter en ny krydstogtkaj. Krydstogtkajen med tilhørende terminalbygninger indvies i maj 2014. Udvidelsen af Nordhavnen skal på længere sigt rumme den del af erhvervshavnen i København, der i dag er placeret længere inde i Nordhavnen. De første forberedende undersøgelser vedrørende en flytning af erhvervshavnen er igangsat.

De arealer, der i dag anvendes til erhvervshavn, skal på længere sigt indgå i byudviklingen. For den vestlige del af Levantkaj er en lokalplan, der skal muliggøre etablering af en ny skole i området, vedtaget. Der er ligeledes vedtaget lokalplaner for den vestlige del af Århusgadekvarteret samt Trælastkaj, hvorved plangrundlaget for en stor del af Indre Nordhavn nu er på plads. For Sundmolen ventes en lokalplan, der skal muliggøre en ændret anvendelse, vedtaget i løbet af 2014. I løbet af 2014 igangsættes arbejderne med at byggemodne områderne og gøre dem klar til at modtage de første investorer. Byggemodningen ved Trælastkaj og Sundmolen følger således de byggemodningsarbejder, der er i fuld gang i Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn. Byggemodningen i Århusgadekvarteret ventes for størstedelens vedkommende at være afsluttet primo 2015.

Selskabet har i 1. kvartal af 2014 arbejdet videre med udviklingen af Enghave Brygge og Tegllholmen. Plangrundlaget for udviklingen af begge områder ventes på plads i løbet af 2014. På Tegllholmen er der allerede indgået betingede salgsaftaler.

I Ørestad forbedres infrastrukturen løbende. I 2014 vil der være størst fokus på det såkaldte Arenakvarter. Der skal bl.a. etableres en ny stiforbindelse over motorvej og jernbane samt foretages en udvidelse af Hannemanns Allé til fire spor. En del af de tidligere solgte byggefelter er nu ved at blive udnyttet, og selskabet oplever en stigende interesse for selskabets arealer. For dele af Ørestad Syd arbejdes der dog på at få ændret lokalplanen, så den i højere grad tager højde for den store efterspørgsel efter boligbyggeretter.

Selskabet har foruden byudviklingen også fokus på de løbende driftsaktiviteter. Omsætningen fra lejemål, parkering og jordmodtagelse lå i 1. kvartal af 2014 lidt over niveauet i samme periode i 2013. Enkelte lejemål falder fra i takt med, at områderne skal udvikles, mens andre lejemål opgraderes, så de kan indgå i den fremtidige by i deres nuværende funktion. Det gælder bl.a. nogle af de ældre pak-huse. I 1. kvartal af 2014 er der således indgået endnu en lejeaftale, der omfatter renovering af en del af et ældre pakhus, så det kan anvendes som et moderne kontorlejemål.

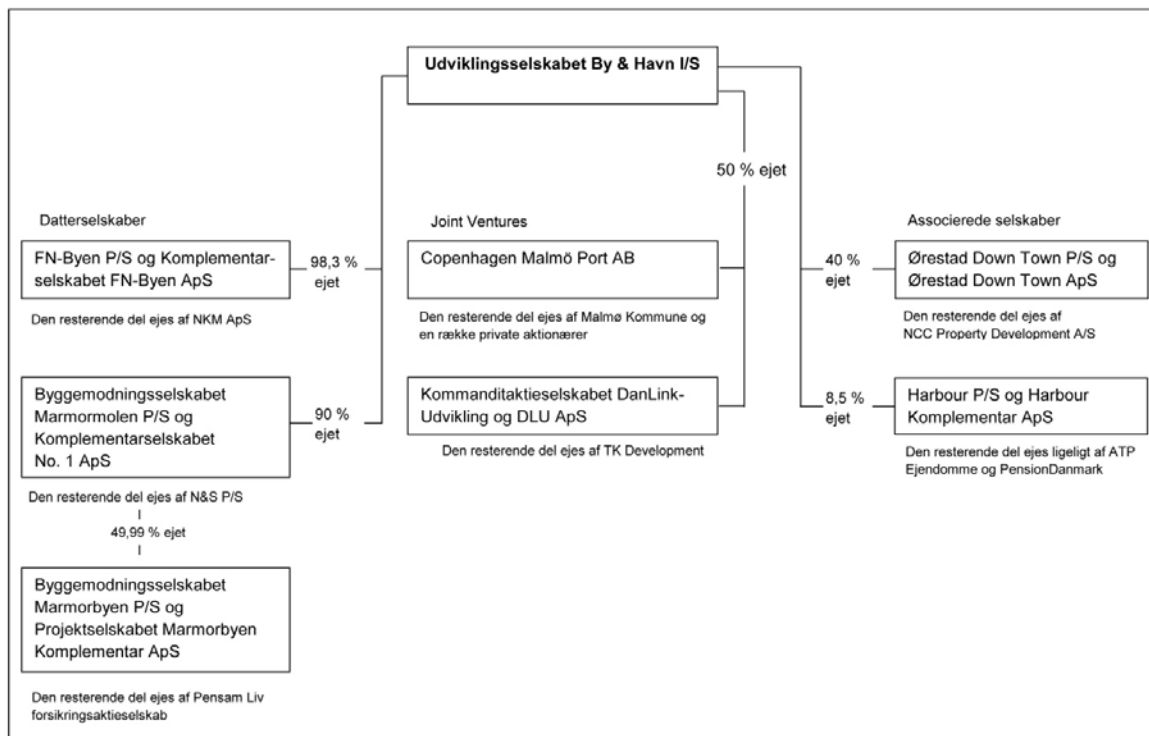
På parkeringssiden investeres løbende i nye anlæg, efterhånden som byområderne modtager nye beboere og arbejdspladser. Den næste store investering er et parkeringsanlæg i Århusgadekvarteret med plads til ca. 500 biler. Anlægsinvesteringen og de løbende driftsomkostninger skal dækkes af brugerbetaling.

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.
- Byggemodningselskabet 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 2. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures, associerede virksomheder og andre værdipapirer (mio. kr.)

| | |
|--|--------------|
| Kapitalandele i datterselskaber: | |
| - FN Byen P/S | 123,8 |
| - Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S | 28,8 |
| Joint ventures: | |
| - Copenhagen Malmö Port AB | 173,6 |
| - DanLink-Udvikling P/S | 58,1 |
| Associerede virksomheder og andre værdipapirer | 183,1 |
| Kapitalandele og andre værdipapirer i alt | 567,4 |

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

I 1. kvartal af 2014 udgjorde resultatet af den primære drift 48 mio. kr. mod 34 mio. kr. i samme periode i 2013. Stigningen kan primært henføres til realiserede avancer fra gennemførte ejendomssalg i perioden. De gennemførte ejendomssalg vedrører salg af byggeretter til både bolig- og erhvervsformål i Ørestad Nord samt tillægskøbsummer fra salg i bl.a. Ørestad og Sydhavnen gennemført i tidligere år.

Der er ikke foretaget en fornyet vurdering af selskabets investeringsejendomme ved udgangen af perioden. Ejendommene er således optaget til samme værdi, som ved udgangen af 2013, og der er derfor ikke indtægts- eller udgiftsført urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene. Der vil blive foretaget en fornyet vurdering af ejendommenes værdi pr. 30. juni 2014.

I 1. kvartal af 2014 udgjorde den samlede nettoomsætning 107 mio. kr. Der er tale om en stigning på knap 4 mio. kr. i forhold til samme periode i 2013. Stigningen relaterer sig til modtagelse af jord i Nordhavnen. Der har været et mindre fald i lejeindtægterne som følge af frasalg af udlejningsejendom på Marmormolen (FN-Byen Campus 1).

I 1. kvartal af 2014 udgjorde omkostningerne til personale og andre eksterne omkostninger godt 47 mio. kr. mod godt 48 mio. kr. i samme periode i 2013. Afskrivningerne er steget fra knap 22 mio. kr. i 1. kvartal af 2013 til knap 27 mio. kr. i 1. kvartal af 2014. Stigningen kan henføres til anlægget til modtagelse af jord i Nordhavnen samt ibrugtagning af den nye krydstogtkaj, også i Nordhavnen.

I 1. kvartal af 2014 udgjorde resultatandele fra datterselskaber mv. knap -1 mio. kr., hvilket er lidt lavere end i samme periode i 2013. Resultatandelene ventes at stige i løbet af året, primært som følge af øget resultatandel fra CMP, der har sin hovedindtjening medio året.

I 1. kvartal af 2014 udgjorde de finansielle omkostninger, netto -55 mio. kr. mod -77 mio. kr. i samme periode i 2013. Nedgangen kan bl.a. henføres til den pt. lave inflation, der har slået positivt igennem på selskabets indeksbaserede gæld.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af faldende renteniveau i 1. kvartal af 2014 er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af gælden på i alt 229 mio. kr. Det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgjorde -237 mio. kr.

Balancen

Pr. 31. marts 2014 udgjorde den samlede balance 13.517 mio. kr. mod 13.314 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 11.703 mio. kr., hvilket er et fald på 173 mio. kr. siden årsskiftet. Faldet vedrører primært investeringsejendomme, idet der er gennemført salg af byggeretter for godt 200 mio. kr. i perioden. Værdien af havneindretningerne er ligeledes faldet, hvilket skyldes periodens afskrivninger. Værdien af materielle anlægsaktiver under opførelse er steget som følge af afholdte investeringer i perioden, primært vedrørende Nordhavnsudvidelsen samt infrastrukturarbejder i Århusgadekvarteret.

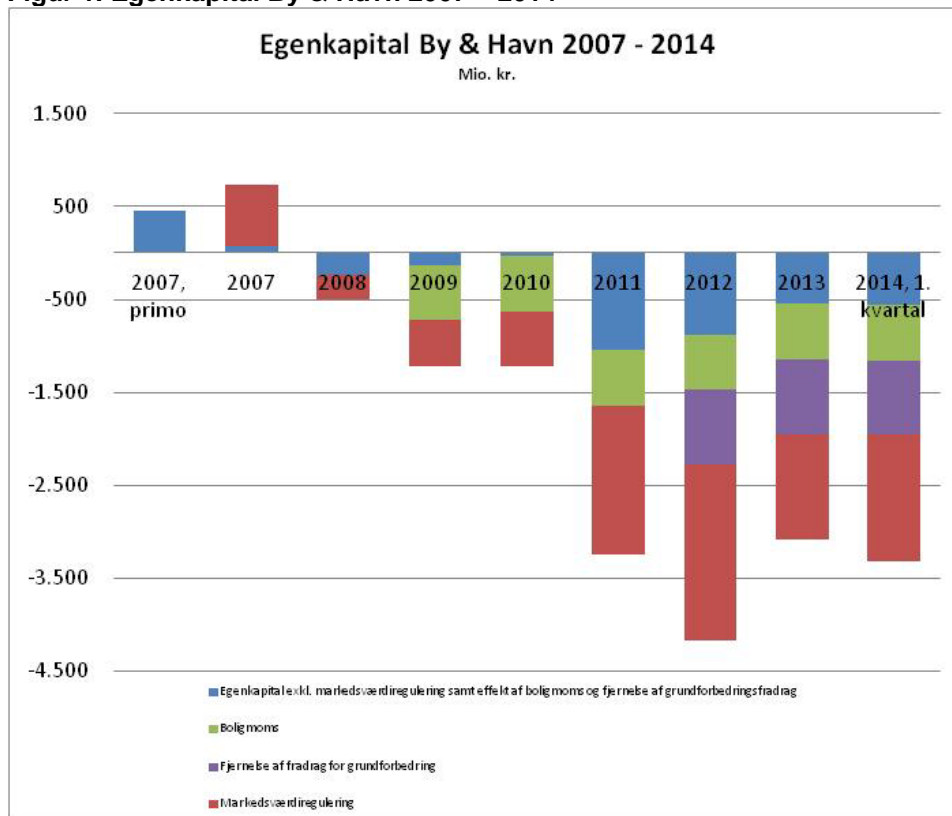
De finansielle anlægsaktiver er i perioden steget med godt 2 mio. kr., hvilket vedrører By & Havns ejerandele i Harbour P/S, der indgår i Andre værdipapirer.

Siden årsskiftet er de samlede omsætningsaktiver øget fra 846 mio. kr. til 1.220 mio. kr. Stigningen skyldes primært, at den likvide beholdning er forøget i perioden som følge af dels låneoptagelse, dels indbetalinger fra salg af investeringsejendomme. Der er i perioden samtidig sket et fald i tilgodehavender fra Salg og tjenesteydelser og fra Salg af investeringsejendomme. Der er dog pr. 31. marts 2014 stadig tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme på næsten 248 mio. kr. Tilgodehavenderne ventes indfriet de kommende måneder. For alle de indtægtsførte salg er der stillet fornødne garantier.

Af passivside fremgår, at de langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del og bankgæld, er øget fra 15.930 mio. kr. til 16.297 mio. kr. Tages der imidlertid højde for den indestående likviditet på statusdagen, er gældsforpligtelserne faldet med 37 mio. kr.

Pr. 31. marts 2014 egenkapitalen opgjort til -3.318 mio. kr. mod -3.082 mio. kr. ved årsskiftet. Faldet i egenkapitalen kan primært henføres til markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje, jf. ovenfor. Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt -1.362 mio. kr. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse. Ses der bort fra effekten af markedsværdireguleringerne af gælden, udgør egenkapitalen -1.956 mio. kr. ved udgangen af 1. kvartal af 2014, hvilket er illustreret i nedenstående figur 1. Det er stadig forventningen, at selskabets egenkapital vil være genetableret inden for en 10-årig periode.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2014



4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2014

| | År til dato 2014 DKK 1.000 | År til dato 2013 DKK 1.000 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsætning | 106.512 | 103.049 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 15.016 | 262 |
| Andre driftsindtægter | 271 | 206 |
| Indtægter i alt | 121.799 | 103.517 |
| Personaleomkostninger | -16.289 | -16.029 |
| Andre eksterne omkostninger | -31.123 | -32.003 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -26.810 | -21.826 |
| Resultat af primær drift | 47.577 | 33.659 |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat | 200 | 1.076 |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat | -674 | 164 |
| Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat | -215 | 0 |
| Finansielle indtægter | 142.084 | 47.969 |
| Finansielle omkostninger | -196.625 | -125.127 |
| Resultat før markedsværdiregulering af gæld | -7.653 | -42.259 |
| Markedsværdiregulering af gæld | -229.297 | 83.393 |
| Periodens resultat | -236.950 | 41.134 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-----------------|---------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -689 | 1.240 |
| Overført overskud | -236.261 | 39.894 |
| | -236.950 | 41.134 |

Balance 31. marts 2014

Aktiver

| | 31. mar. 2014 | 31. dec. 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Investeringsejendomme | 9.058.718 | 9.258.867 |
| Grunde og bygninger | 361.929 | 363.536 |
| Havneindretninger | 1.183.709 | 1.208.312 |
| Driftsmateriel | 8.541 | 9.141 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | 1.089.630 | 1.035.969 |
| Materielle anlægsaktiver | 11.702.527 | 11.875.825 |
| Kapitalandele i datterselskaber | 152.622 | 152.422 |
| Kapitalandele i joint ventures | 231.744 | 230.799 |
| Kapitalandele i associerede selskaber | 5.776 | 5.990 |
| Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg | 23.215 | 23.215 |
| Andre tilgodehavender | 3.380 | 3.426 |
| Andre værdipapirer | 177.324 | 175.958 |
| Finansielle anlægsaktiver | 594.061 | 591.810 |
| Anlægsaktiver | 12.296.588 | 12.467.635 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 75.859 | 99.149 |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 247.510 | 260.308 |
| Tilgodehavende hos datterselskaber | 0 | 331 |
| Tilgodehavende hos joint ventures | 890 | 485 |
| Andre tilgodehavender | 469.184 | 447.635 |
| Periodeafgrænsningsposter | 22.724 | 38.485 |
| Tilgodehavender | 816.167 | 846.393 |
| Likvide beholdninger | 404.284 | 0 |
| Omsætningsaktiver | 1.220.451 | 846.393 |
| Aktiver | 13.517.039 | 13.314.028 |

Balance 31. marts 2014

Passiver

| | 31. mar. 2014 | 31. dec. 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Interessentskabskapital | 450.564 | 450.564 |
| Overført resultat | -3.768.214 | -3.532.883 |
| Egenkapital | -3.317.650 | -3.082.319 |
| Andre hensatte forpligtelser | 58.268 | 58.268 |
| Hensatte forpligtelser | 58.268 | 58.268 |
| Kreditinstitutter | 14.234.213 | 13.519.163 |
| Obligationer | 206.295 | 208.018 |
| Leasingforpligtelser | 66.521 | 67.249 |
| Deposita | 34.216 | 34.973 |
| Gæld til Københavns Kommune | 528.076 | 523.868 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 15.069.321 | 14.353.271 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.227.615 | 1.431.914 |
| Bankgæld | 0 | 145.221 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 270.098 | 218.870 |
| Gæld til datterselskaber | 0 | 960 |
| Anden gæld | 163.814 | 136.790 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 45.573 | 51.053 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.707.100 | 1.984.808 |
| Gældsforpligtelser | 16.776.421 | 16.338.079 |
| Passiver | 13.517.039 | 13.314.028 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. marts 2014

| | År til dato 2014 DKK 1.000 | År til dato 2013 DKK 1.000 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Periodens resultat | -236.950 | 41.134 |
| Reguleringer | 296.283 | 14.084 |
| Ændring i driftskapital | 16.756 | -123.482 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 76.089 | -68.264 |
| Renteindbetalinger og lignende | 87.423 | 41.457 |
| Renteudbetalinger og lignende | -101.481 | -26.108 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | 62.031 | -52.915 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 62.031 | -52.915 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -53.661 | -137.338 |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver | -1.320 | -1.280 |
| Salg af investeringsejendomme | 215.208 | 262 |
| Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg | 12.797 | -263 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | 173.024 | -138.619 |
| Optagelse af lån, nettoprovenue | 300.000 | 450.000 |
| Tilbagebetaling af gæld | -130.771 | -210.352 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 169.229 | 239.648 |
| Ændring i likvider | 404.284 | 48.114 |
| Likvider primo | 0 | 9.611 |
| Likvider ultimo | 404.284 | 57.725 |
| Likvider specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 404.284 | 57.725 |
| Likvider ultimo | 404.284 | 57.725 |

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. marts 2014

| | Interessent- skabskapital | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Egenkapital 1. januar 2013 | 450.564 | -4.619.431 | -4.168.867 |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | | -5.316 | -5.316 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 128.261 | 128.261 |
| Årets resultat | | 963.603 | 963.603 |
| Egenkapital 31. december 2013 | 450.564 | -3.532.883 | -3.082.319 |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | | 1.619 | 1.619 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | -689 | -689 |
| Periodens resultat | | -236.261 | -236.261 |
| Egenkapital 31. marts 2014 | 450.564 | -3.768.214 | -3.317.650 |