

KVARTALSRAPPORT

3. KVARTAL 2014

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02



NOTAT

BY&HAVN



3. november 2014

Kvartalsrapport for 3. kvartal 2014

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 16

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabsberetning	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Egenkapitalopgørelse	16

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 3. kvartal 2014

Resultat	År til dato 2014	År til dato 2013	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	323.062	319.137	418.246
Værdireguleringer af investeringsejendomme	398.401	108.358	383.696
Resultat af primær drift	504.548	222.869	529.005
Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber	30.705	121.060	128.077
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-179.073	-259.270	-324.988
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-897.785	359.080	434.782
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	356.180	84.659	332.094
Periodens resultat	-362.532	703.009	1.091.864

Balance	År til dato 2014	År til dato 2013	31. dec. 2013
Aktiver i alt	14.009.550	13.016.506	13.314.028
Anlægsaktiver	12.494.279	12.241.032	12.467.635
Omsætningsaktiver	1.515.271	775.474	846.393
Investeringer i materielle anlægsaktiver	56.415	1.439.165	1.035.969
Af- og nedskrivninger	80.489	69.047	97.083
Egenkapital	-3.457.190	-3.467.422	-3.082.319

Pengestrømme	År til dato 2014	År til dato 2013	31. dec. 2013
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	28.702	205.288	-434.297
- investeringsaktivitet	323.669	141.185	333.594
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-200.253	-1.439.165	-1.651.048
- finansieringsaktivitet	140.865	-356.084	91.092
Periodens forskydning i likvider	493.236	-9.611	-9.611

	År til dato 2014	År til dato 2013	31. dec. 2013
Antal medarbejdere	111	111	111

Nøgletal i pct.	År til dato 2014	År til dato 2013	31. dec. 2013
Overskudsgrad	69,9 pct.	52,1 pct.	66,0 pct.
Afkastningsgrad	3,6 pct.	1,7 pct.	4,0 pct.
Soliditetsgrad	-24,7 pct.	-26,6 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	16.931.581	15.359.583	16.276.500

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

Ledelsesberetning

1. 3. kvartal 2014 i hovedtræk

By & Havn opnåede for de første tre kvartaler af 2014 et resultat af den primære drift på 504 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet og næsten 300 mio. kr. bedre end i samme periode i 2013. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Resultatfremgangen er primært opnået som følge af de værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, der blev gennemført i forbindelse med halvårsregnskabet. Værdireguleringerne udgør for perioden 398 mio. kr. mod 108 mio. kr. i samme periode i 2013. Der er både tale om realiserede værdireguleringer som følge af gennemførte salgsaftaler, og urealiserede værdireguleringer på baggrund af nye vurderinger af værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme. Værdireguleringerne afspejler den positive udvikling selskabet siden 2013 har oplevet vedrørende salg af investeringsejendomme i form af byggeretter. I perioden er der indgået endelige salgsaftaler for i alt 493 mio. kr. Selskabet har endvidere indgået betingede salgsaftaler for mere end 1 mia. kr., som ventes endeligt indgået i løbet af de kommende par år.

Interessen for køb af byggeretter har været størst for Nordhavn, der blev åbnet for salg i 2013, men der er i perioden også gennemført salgsaftaler i Ørestad og i Sydhavnen. Den gunstige udvikling i salget af investeringsejendomme ventes at fortsætte de kommende år, bl.a. understøttet af befolkningsudviklingen i Københavns Kommune.

Resultatet for selskabets forskellige driftsaktiviteter har samlet set også udviklet sig tilfredsstillende. En tilbagegang i lejeindtægterne som følge af frasalg af investeringsejendommen FN-Byen Campus 1 er bl.a. opvejet af en stigning i indtægter fra udlejning af havneanlæg til CMP samt fra parkeringsindtægter. Der har endvidere været en stigning i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

Selskabets aktiviteter har i 3. kvartal af 2014 fortsat været fokuseret på planlægning og infrastrukturmæssig udbygning af de næste byområder, hvor der skal gennemføres salg af byggeretter. Selskabet er i Ørestad Syd ved at gennemføre en arkitektkonkurrence om en ny masterplan for Kalvebodkvarteret Vest. Samtidig etableres infrastrukturen i kvarteret omkring den nye multiarena i Ørestad, idet første del sendes i udbud i oktober 2014. Arbejderne omfatter foruden vejanlæg i kvarteret også en stiforbindelse over motorvej og jernbane.

På Teglholmen i den sydlige del af Københavns havn er de myndighedsmæssige forhold nu på plads, og det planlagte byggemodningsarbejde kan derfor igangsættes, så snart et udbud er gennemført. Der er indgået betingede salgsaftaler på Teglholmen, der nu kan effektueres.

For Enghave Brygge ventes lokalplanen for området vedtaget inden årets udgang. Selskabet sigter mod snarest derefter at indgå en byggemodningsaftale med de øvrige grundejere i området. En forudsætning herfor er dog en afklaring af placeringen af den kommende metrostation.

I Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn er alle boligbyggefelter solgt eller omfattet af betingede salgsaftaler. Området blev "åbnet" med udgangen af august 2014. Infrastrukturen i området ventes stort set at være afsluttet primo 2015. Byggeriet af et parkeringshus i området er netop påbegyndt. Parkeringshuset, der kan rumme mere end 500 pladser, ventes færdigt inden udgangen af 2015.

De forberedende arbejder til byggemodning af Sundmolen, der er det næste område af Nordhavn, der skal byudvikles, er så småt i gang.

Med det nuværende tempo for udvikling i Nordhavn er der et aktuelt behov for at inddrage Ydre Nordhavn. Planlægningen af flytning af erhvervshavneaktiviteterne til de nyopfyldte områder i den ydre del af Nordhavn er derfor igangsat. En forudsætning for at inddrage Ydre Nordhavn er dog, at der kommer en afklaring af den fremtidige infrastruktur for trafik til/fra Nordhavn, idet der i øjeblikket ikke er kapacitet til at klare en yderligere udvikling af området.

Staten og Københavns Kommune indgik i maj 2014 en principaftale, hvis endelige ikrafttræden afventer en vedtagelse i Folketinget af en ændring af den lovgivning, som selskabet i dag arbejder under. Ifølge aftalen skal der etableres en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten og et antal yderligere metrostationer i forlængelse af den allerede vedtagne Nordhavnsmetro. Begge dele finansieres af By & Havn, der ifølge aftalen endvidere skal bidrage til finansiering af en metrolinje til Sydhavnen. Endelig indebærer aftalen, at Staten overdrager hovedparten af sin ejerandel (40 pct.) i By & Havn I/S til Københavns Kommune, hvorved Statens ejerandel vil blive reduceret fra 45 pct. til 5 pct.

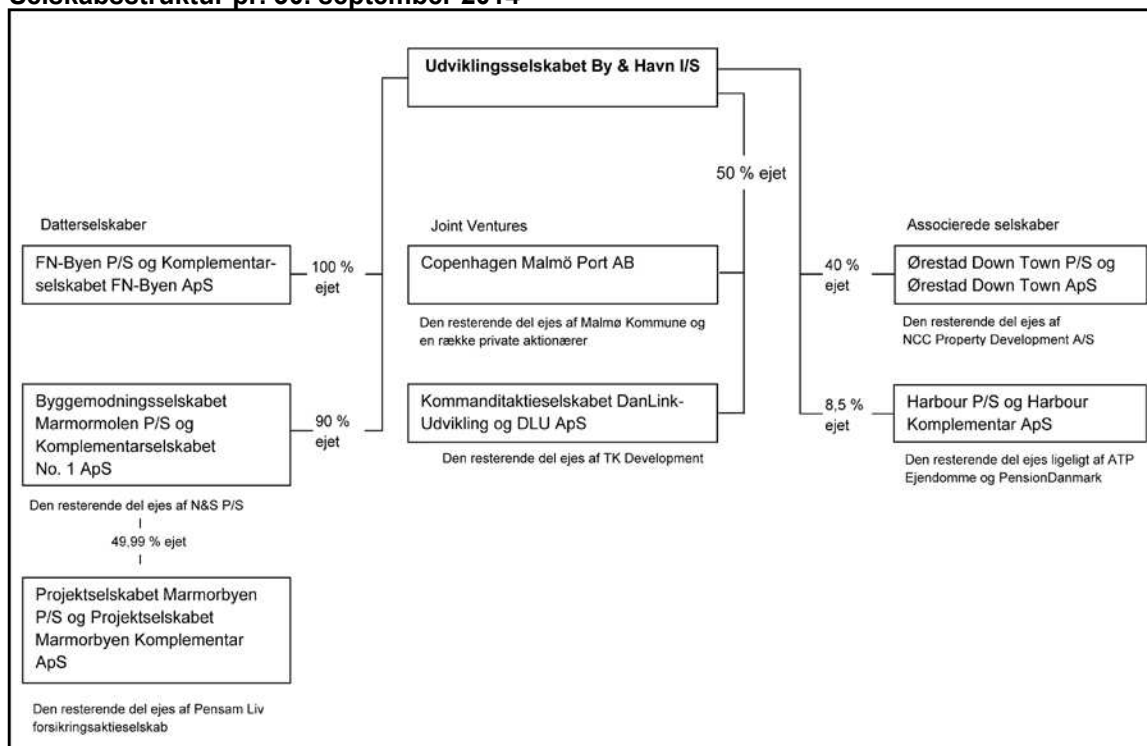
De samlede regnskabsmæssige konsekvenser af aftalen er ikke indregnet i kvartalsregnskabet. Det vil blive gjort ved vedtagelsen af den lovændring, som skal muliggøre aftalens realisering. Loven ventes vedtaget primo 2015. Aftalens realisering vil på kort sigt påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning. Selskabets ejerform og ejerkreds både før og efter aftalens indgåelse 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, 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 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at opføre FN-Byen Campus 1 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 komplementarselskab. 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	125,8
- Byggemodningselskabet Marmormolen P/S	25,4
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	169,1
- DanLink-Udvikling P/S	57,9
Associerede virksomheder og andre værdipapirer	183,3
Kapitalandele og andre værdipapirer i alt	561,5

3. Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

By & Havn opnåede i de første tre kvartaler af 2014 et resultat af den primære drift på 505 mio. kr. mod 223 mio. kr. i samme periode i 2013.

Stigningen kan primært henføres til indtægtsført værdiregulering af investerings-ejendomme. Der er ikke foretaget en fornyet vurdering af selskabets investerings-ejendomme siden halvårsrapporten. Der gennemføres en ny vurdering af hele porteføljen af investeringsejendomme pr. 31. december 2014. Der er i årets løb realiseret en del ejendomssalg til både bolig- og erhvervsformål. De realiserede ejendomssalg vedrører salg af byggeretter i Århusgadeområdet, Ørestad Nord samt tillægskøbesummer fra salg i bl.a. Ørestad og Sydhavnen gennemført i tidligere år.

Den samlede nettoomsætning blev på 323 mio. kr. mod 319 mio. kr. i samme periode sidste år. Stigningen relaterer sig til modtagelse af jord i Nordhavn og øgede indtægter fra parkeringsaktiviteterne. Der har været et mindre fald i leje-indtægterne som følge af frasalg af udlejningsejendom på Marmormolen (FN-Byen Campus 1).

I de første tre kvartaler af 2014 udgjorde omkostningerne til personale og andre eksterne omkostninger godt 137 mio. kr. mod godt 136 mio. kr. i samme periode i 2013. Afskrivningerne er steget fra 69 mio. kr. i de første tre kvartaler af 2013 til over 80 mio. kr. i samme periode i 2014. Stigningen kan henføres til anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn samt ibrugtagning af den nye krydstogtkaj, også i Nordhavn.

Der er indregnet resultatandele fra datterselskaber mv. på 30 mio. kr., hvilket er lavere end i samme periode i 2013. Forskellen skyldes, at der i projektselskabet FN-Byen P/S i 2013 blev indregnet avance fra salg af investeringsejendommen FN-Byen Campus 1.

De finansielle poster netto udgør i perioden -179 mio. kr., hvilket er mere end 80 mio. kr. lavere end niveauet for samme periode sidste år. Nedgangen skyldes de seneste års refinansieringer til lavere renteniveau samt lav inflation, der har slået positivt igennem på selskabets indeksbaserede gæld.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et faldende renteniveau i 2014 er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af gælden på i alt 719 mio. kr. Det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgjorde -363 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. september 2014 udgjorde den samlede balance 14.010 mio. kr. mod 13.314 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 11.908 mio. kr., hvilket er en stigning på 32 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen vedrører primært en urealiseret opskrivning af investeringsejendommene på 363 mio. kr. Der er i perioden fragået værdier af investeringsejendomme på 451 mio. kr. som følge af salg, mens gennemførte investeringer har øget værdien af ejendommene med 72 mio. kr. i perioden.

Værdien af grunde og bygninger er steget med i alt 134 mio. kr. som følge af færdiggørelse af krydstogtterminalen med tilhørende bygninger. Værdien af havneindretningerne er faldet med 40 mio. kr. netto, hvilket kan henføres til tilgange med fradrag af periodens afskrivninger. Værdien af materielle anlægsaktiver under opførelse er faldet med 46 mio. kr., da afsluttede investeringer i bl.a. Nordhavnsudvidelsen samt infrastrukturarbejder i Århusgadekvarteret er overført som færdige anlæg i perioden. Forudbetalingen vedrørende materielle anlægsaktiver under opførelse, der pr. 31. december 2013 udgjorde 934 mio. kr. og som vedrørte By & Havns betaling til Metroselskabet, er i perioden overført til værdien af investerings-ejendomme.

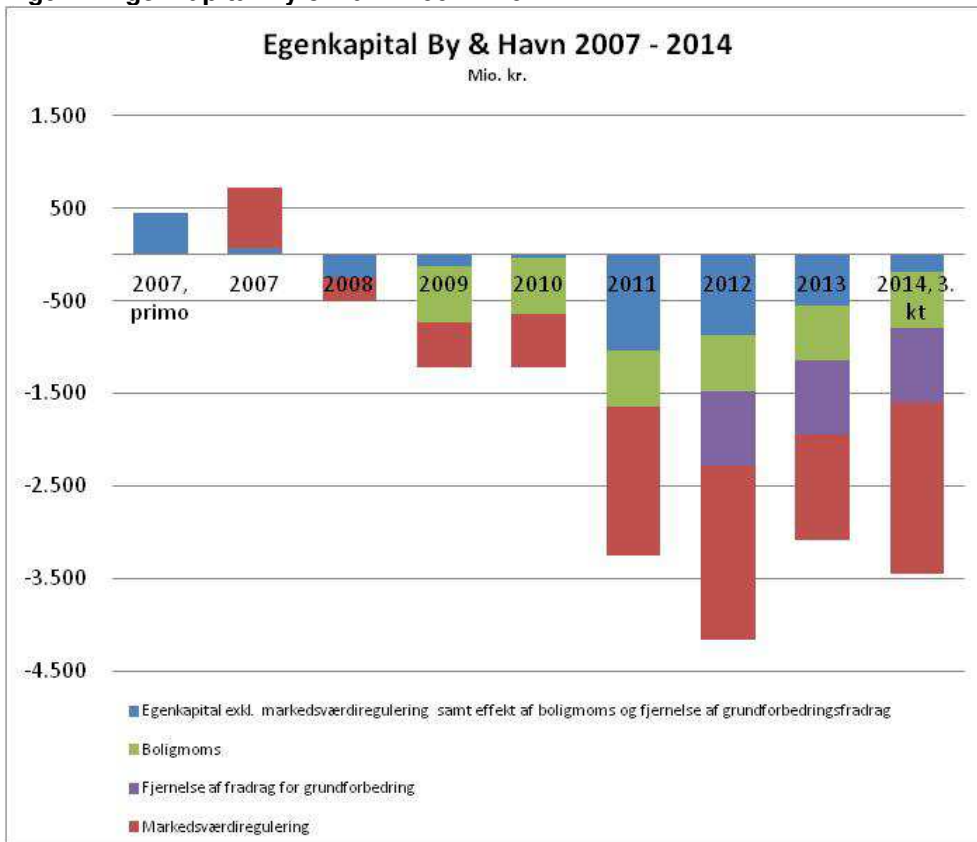
De finansielle anlægsaktiver er i perioden faldet med godt 6 mio. kr., hvilket primært vedrører By & Havns ejerandele i Copenhagen Malmö Port AB, hvorfra der er modtaget udbytte, der overstiger resultatet i perioden. For By & Havns øvrige kapitalandele har der i perioden samlet set været positive værdireguleringer.

Siden årsskiftet er de samlede omsætningsaktiver øget fra 846 mio. kr. til 1.515 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. Ændringen i tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme dækker dog over indfrielse af tilgodehavender fra tidligere salg samt tilgang af tilgodehavender fra nye salgssager. For alle de indtægtsførte salg er der stillet fornødne garantier.

Af passiv siden fremgår, at de langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del og bankgæld, er øget fra 15.930 mio. kr. til 16.764 mio. kr. Tages der imidlertid højde for den indestående likviditet på statusdagen, er gældsforpligtelserne opgjort til dagsværdi dog kun øget med 340 mio. kr.

Pr. 30. september 2014 er egenkapitalen opgjort til -3.457 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 1.852 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 -1.593 mio. kr. ved udgangen af 3. kvartal af 2014, hvilket er illustreret i nedenstående figur 1.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2014



Forventninger til 2014

For hele 2014 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 500 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme stort set dække likviditetstrækket fra finansielle poster og investeringer. Selskabets gæld ventes således stort set at være uændret ved årets udgang i forhold til primo året, når bortses fra årets dagsværdireguleringer af gælden. I november 2014 skal der gennemføres re-finansiering af eksisterende lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ved ovenstående vurdering af det forventede årsresultat er der ikke taget højde for de regnskabsmæssige konsekvenser af den indgåede principaftale mellem Staten og Københavns Kommune.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2014

	År til dato 2014 DKK 1.000	År til dato 2013 DKK 1.000
Nettoomsætning	323.062	319.137
Værdireguleringer af investeringsejendomme	398.401	108.358
Andre driftsindtægter	635	755
Indtægter i alt	722.098	428.250
Personaleomkostninger	-49.225	-48.708
Andre eksterne omkostninger	-87.836	-87.626
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-80.489	-69.047
Resultat af primær drift	504.548	222.869
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6.655	90.812
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	24.726	30.491
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-676	-243
Finansielle indtægter	357.900	534.051
Finansielle omkostninger	-536.973	-793.321
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	356.180	84.659
Markedsværdiregulering af gæld	-718.712	618.350
Periodens resultat	-362.532	703.009

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	25.550	121.327
Overført overskud	-388.082	581.679
	-362.532	703.006

Balance 30. september 2014

Aktiver

	<u>30. sep. 2014</u>	<u>31. dec. 2013</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	10.176.325	9.258.867
Grunde og bygninger	497.719	363.536
Havneindretninger	1.168.640	1.208.312
Driftsmateriel	8.839	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse	56.415	1.035.969
Materielle anlægsaktiver	<u>11.907.938</u>	<u>11.875.825</u>
Kapitalandele i datterselskaber	151.249	152.422
Kapitalandele i joint ventures	226.969	230.799
Kapitalandele i associerede selskaber	5.315	5.990
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	23.427	23.215
Andre tilgodehavender	3.422	3.426
Andre værdipapirer	175.959	175.958
Finansielle anlægsaktiver	<u>586.341</u>	<u>591.810</u>
Anlægsaktiver	<u>12.494.279</u>	<u>12.467.635</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.465	99.149
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	254.161	260.308
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.071	331
Tilgodehavende hos joint ventures	0	485
Andre tilgodehavender	680.780	447.635
Periodeafgrænsningsposter	23.558	38.485
Tilgodehavender	<u>1.022.035</u>	<u>846.393</u>
Likvide beholdninger	<u>493.236</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.515.271</u>	<u>846.393</u>
Aktiver	<u>14.009.550</u>	<u>13.314.028</u>

Balance 30. september 2014

Passiver

	30. sep. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564
Overført resultat	-3.907.754	-3.532.883
Egenkapital	-3.457.190	-3.082.319
Andre hensatte forpligtelser	60.595	58.268
Hensatte forpligtelser	60.595	58.268
Kreditinstitutter	13.430.033	13.519.163
Obligationer	203.039	208.018
Leasingforpligtelser	65.056	67.249
Deposita	37.012	34.973
Gæld til Københavns Kommune	542.393	523.868
Langfristede gældsforpligtelser	14.277.533	14.353.271
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.486.702	1.431.914
Bankgæld	0	145.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser	495.588	218.870
Gæld til datterselskaber	0	960
Skyldig til joint ventures	764	0
Anden gæld	103.117	136.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.440	51.053
Kortfristede gældsforpligtelser	3.128.611	1.984.808
Gældsforpligtelser	17.406.144	16.338.079
Passiver	14.009.550	13.314.028

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. september 2014

	År til dato 2014 DKK 1.000	År til dato 2013 DKK 1.000
Periodens resultat	-362.532	703.006
Reguleringer	541.277	-519.686
Ændring i driftskapital	-110.326	131.438
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	68.419	314.758
Renteindbetalinger og lignende	92.589	530.704
Renteudbetalinger og lignende	-132.306	-640.174
Pengestrømme fra ordinær drift	28.702	205.288
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.702	205.288
Køb af materielle anlægsaktiver	-200.253	-1.439.165
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-1.714	-364.171
Salg af investeringsejendomme	493.943	2.028.252
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	379
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	6.147	-107.137
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	25.546	23.027
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	323.669	141.185
Optagelse af lån, nettoprovenue	296.626	1.230.629
Tilbagebetaling af gæld	-155.761	-1.586.713
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	140.865	-356.084
Ændring i likvider	493.236	-9.611
Likvider primo	0	9.611
Likvider ultimo	493.236	0
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	493.236	0
Likvider ultimo	493.236	0

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 30. september 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		-3.012	-3.012
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		25.550	25.550
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-9.327	
Periodens resultat		-388.082	-388.082
Egenkapital 30. september 2014	450.564	-3.907.754	-3.457.190

BY&HAVN

By & Havn
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
Fax: 33 76 98 01
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

