

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2014

29. april 2015

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 9

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Resultatopgørelse.....	4
Balance	5
Anvendt regnskabspraksis.....	7

Ledelsens regnskabspåtegning

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med Regnskabsreglementet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

København, den 19. marts 2015

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	206.863	230.962	54.409	49.965	49.167	40.577	132.222	96.742	0	0	442.661	418.246
Værdireguleringer investeringsejendomme	70.119	-159.340	0	0	1.340	0	689.987	543.036	0	0	761.446	383.696
Andre driftsindtægter	102	155	344	75	0	0	601	1.972	0	0	1.047	2.202
Indtægter i alt	277.084	71.777	54.753	50.040	50.507	40.577	822.810	641.750	0	0	1.205.154	804.144
Personaleomkostninger	-34.165	-33.489	-5.531	-6.637	-6.760	-7.387	-19.788	-18.889	0	0	-66.244	-66.402
Andre eksterne omkostninger	-70.717	-72.706	-4.719	-4.959	-13.546	-9.774	-24.829	-24.215	0	0	-113.811	-111.654
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.066	-6.270	-25.401	-18.725	-250	-239	-91.336	-71.849	0	0	-123.053	-97.083
Resultat af primær drift	166.136	-40.688	19.102	19.719	29.951	23.177	686.857	526.797	0	0	902.046	529.005
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	30.199	99.009	0	0	30.199	99.009
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	0	0	24.645	29.207	0	0	-9	327	0	0	24.636	29.533
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	-780	-465	0	0	-780	-465
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0	521.307	544.457	133.185	97.524	654.492	641.982
Finansielle omkostninger	-32.857	-38.343	-9.143	-8.460	-38.998	-43.766	-708.004	-786.460	-99.886	-89.941	-888.888	-966.970
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	133.279	-79.031	34.604	40.466	-9.047	-20.589	529.570	383.665	33.299	7.583	721.705	332.094
Markedsværdiregulering af gæld	0	0	0	0	0	0	-787.661	644.353	-201.235	115.417	-988.896	759.770
Resultat før skat	133.279	-79.031	34.604	40.466	-9.047	-20.589	-258.091	1.028.018	-167.936	123.000	-267.191	1.091.864
Skat af årets resultat	-15.474	-20.077	-2.440	-2.815	2.545	5.147	0	0	15.369	17.745	0	0
Årets resultat	117.805	-99.108	32.164	37.651	-6.502	-15.442	-258.091	1.028.018	-152.567	140.745	-267.191	1.091.864

Delregnskaber

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	2.420.473	2.331.307	0	0	1.390.000	1.067.000	6.653.976	6.794.140	0	0	10.464.449	10.192.447
Grunde og bygninger	0	0	404.883	293.871	0	0	67.750	69.665	0	0	472.633	363.536
Havneindretninger	88.838	93.810	610.858	632.226	0	0	430.518	482.276	0	0	1.130.214	1.208.312
Driftsmateriel	350	765	4.510	4.961	0	162	4.010	3.253	0	0	8.870	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.126	7.643	1.163	1.142	8.883	142	1.318	93.462	0	0	16.490	102.389
Materielle anlægsaktiver	2.514.787	2.433.525	1.021.414	932.200	1.398.883	1.067.304	7.157.572	7.442.796	0	0	12.092.656	11.875.825
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0	0	171.586	152.422	0	0	171.586	152.422
Kapitalandele i joint venture	0	0	163.436	172.429	0	0	58.361	58.370	0	0	221.797	230.799
Kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0	0	6.010	5.990	0	0	6.010	5.990
Ansvarlig lånekapital joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	23.338	23.215	0	0	23.338	23.215
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	434	468	3.031	2.958	0	0	0	0	0	0	3.465	3.426
Andre værdipapirer	0	0	0	0	0	0	174.686	175.958	0	0	174.686	175.958
Finansielle anlægsaktiver	434	468	166.467	175.387	0	0	433.981	415.955	0	0	600.882	591.810
Anlægsaktiver	2.515.221	2.433.993	1.187.881	1.107.587	1.398.883	1.067.304	7.591.553	7.858.751	0	0	12.693.538	12.467.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.100	76.524	3.801	3.352	1.109	1.586	17.017	17.687	0	0	69.027	99.149
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	627.214	260.308	0	0	627.214	260.308
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	57.761	485	0	0	4.131	331	0	0	61.892	816
Andre tilgodehavender	2.620	1.996	30	209	144	664	409.645	444.766	0	0	412.439	447.635
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	6.180	7.633	667	0	41.533	30.852	0	0	48.380	38.485
Tilgodehavender	49.720	78.520	67.772	11.679	1.920	2.250	1.099.540	753.944	0	0	1.218.952	846.393
Værdipapirer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger i øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omsætningsaktiver	49.720	78.520	67.772	11.679	1.920	2.250	1.099.540	753.944	0	0	1.218.952	846.393
Aktiver	2.564.941	2.512.513	1.255.653	1.119.266	1.400.803	1.069.554	8.691.093	8.612.695	0	0	13.912.490	13.314.028

Delregnskaber

Balance 31. december 2014

Passiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013	31.dec 2014	31.dec 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	780.082	879.191	620.920	588.585	-37.930	-22.488	-4.669.736	-5.697.754	224.344	83.599	-3.082.319	-4.168.868
Overført resultat	75.431	-99.108	-56.373	37.651	-6.502	-15.442	-257.515	1.028.018	-21.655	140.745	-266.614	1.091.864
Kursregulering	0	0	-8.093	-5.316	0	0	0	0	0	0	-8.093	-5.316
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	0	0	0	0	0	-13.111	0	0	0	-13.111	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	42.374	0	88.537	0	0	0	0	0	-130.911	0	0	0
Egenkapital	897.887	780.082	644.991	620.920	-44.432	-37.930	-4.940.362	-4.669.736	71.778	224.344	-3.370.137	-3.082.319
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre hensatte forpligtelser	5.900	5.900	0	0	0	0	59.332	52.378	0	-10	65.232	58.268
Hensatte forpligtelser	5.900	5.900	0	0	0	0	59.332	52.378	0	-10	65.232	58.268
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.553.131	1.523.071	565.469	407.344	1.444.626	1.087.924	10.546.407	10.913.189	-87.147	-204.346	14.022.486	13.727.181
Leasingforpligtelser	0	0	67.249	67.249	0	0	-2.930	0	0	0	64.319	67.249
Deposita	35.422	33.370	1.336	1.336	114	87	130	180	0	0	37.002	34.973
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	0	523.868	0	0	0	523.868
Langfristede gældsforpligtelser	1.588.553	1.556.441	634.054	475.929	1.444.740	1.088.011	10.543.607	11.437.237	-87.147	-204.346	14.123.807	14.353.271
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	119	0	0	2.230.497	1.431.795	0	0	2.230.497	1.431.914
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	549.978	0	0	0	549.978	0
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	24.372	145.221	0	0	24.372	145.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.575	32.077	1.714	5.411	4.202	9.201	155.541	172.181	0	0	169.032	218.870
Selskabsskat	-15.474	-2.111	-2.440	14.898	2.545	7.200	0	0	15.369	-19.988	0	0
Gæld til datterselskab	0	0	0	0	0	0	0	960	0	0	0	960
Gæld til joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anden gæld	38.735	90.670	-23.374	1.298	-6.256	2.405	56.790	42.417	0	0	65.895	136.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.765	49.453	708	691	4	667	11.337	242	0	0	53.814	51.053
Kortfristede gældsforpligtelser	72.601	170.089	-23.392	22.417	495	19.473	3.028.516	1.792.816	15.369	-19.988	3.093.588	1.984.808
Gældsforpligtelser	1.661.154	1.726.530	610.662	498.346	1.445.235	1.107.484	13.572.123	13.230.053	-71.778	-224.334	17.217.395	16.338.079
Passiver	2.564.941	2.512.513	1.255.653	1.119.266	1.400.803	1.069.554	8.691.093	8.612.695	0	0	13.912.490	13.314.028

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Udgangspunktet for opstilling af delregnskaber er årsrapporten for By & Havn I/S. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis henvises til beskrivelsen i årsrapporten for By & Havn I/S.

Regnskabsperioden er 1. januar – 31. december 2014. Delregnskaber for 2014 er aflagt i DKK.

Ændring af sammenligningstal for 2013

I resultatopgørelsen er posten "Dagsværdiregulering af gæld" fjernet. Det skyldes, at den til enhver tid værende gæld forrentes med markedsrenten.

Dertil kommer, at skat af årets resultat beregnet forkert i 2013. Som konsekvens heraf er følgende regnskabsposter ændret med følgende beløb:

(1.000 kr.)	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal-udvikling	Finansielt område
Markedsværdiregulering af gæld	-70.589	-19.127	-28.239	-	117.955
Skat af årets resultat	-17.966	-17.713	-2.053	-	37.732
Egenkapital – overført resultat	-88.555	-36.840	-51.444	33.617	143.223
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	88.555	36.841	618.529	-600.701	-143.223

Opdeling i delsegementer

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

Havnedrift bestående af:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Havneindtægter i Udviklingsselskabet By & Havn I/S og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Udlejning bestående af:

- Indtægter ved udlejning af bygnings-, areal- og vandareallejemål

- Indtægter ved salg af udlejningsejendomme, herunder værdiregulering af udlejningsejendomme
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

Parkering bestående af:

- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet
- Drift og administration af parkeringsanlæg for K/S DanLink-Udvikling.

Desuden opstilles et delregnskab for det ikke konkurrenceudsatte segment arealudvikling bestående af de øvrige poster, dvs. primært:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling, samt de hermed forbundne omkostninger
- Indtægter og omkostninger fra modtagelse af jord i Nordhavn
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

Endelig opereres der med finansielt område, hvor modposterne til kalkulatoriske poster i form af rentemarginaler, skat og udbytte i de konkurrenceudsatte segmenter registreres.

Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

I selskabets regnskabssystem registreres direkte henførbare indtægter og omkostninger m.m. på segmenter i forbindelse med bogføringen. En del omkostninger er ikke direkte henførbare. Det drejer sig især om omkostninger knyttet til funktioner som overordnet ledelse, økonomi, kommunikation og IT. De ikke direkte henførbare omkostninger fordeles på segmenterne med udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte segmenter.

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte segmenter før indregning og ændring i det enkelte segments andel af gæld, markedsværdiregulering og finansielle poster.

På dette grundlag udarbejdes en resultatopgørelse og en balance inden indregning af de kalkulatoriske poster.

Kalkulatoriske poster

I henhold til regnskabsreglementet skal delregnskabet for de konkurrenceudsatte segmenter reguleres i forhold til markedsvilkår. Derfor beregnes der kalkulatoriske poster for tre områder: Finansielle poster, skat og udbytte som beskrevet nedenfor.

Finansielle poster

Der beregnes finansielle poster for de konkurrenceudsatte segmenter. Beregningen skal afspejle den situation, at det enkelte segment selv skulle lånefinansiere sine aktiviteter. På den baggrund fastsættes den gennemsnitlige årlige renteomkostning i pct. for hver af de konkurrenceudsatte segmenter baseret på tilgængelige markedsinformationer.

De årlige finansielle poster, netto beregnes herefter for hvert konkurrenceudsat segment med udgangspunkt i den fastsatte rente og den beregnede gennemsnitlige rentebærende gæld i hvert konkurrenceudsat segment.

Forskellen mellem de fordelte renteomkostninger og de kalkulatoriske renteomkostninger i de konkurrenceudsatte segmenter modposteres i finansielt område.

Skat

Der foretages en beregning af selskabsskat for de konkurrenceudsatte segmenter.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen beregnes som 25 pct. af årets resultat.

Modposterne til den beregnede skat registreres i finansielt område.

Udbytte

For de konkurrenceudsatte segmenter beregnet et kalkulatorisk udbytte. Der beregnes udbytte, såfremt soliditeten er større end 30 pct. Udbyttet fastsættes til 33 pct. af den del af egenkapitalen, der ligger ud over en soliditet på 30 pct.

Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.

Den uafhængige revisors erklæring på delregnskaberne for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område for regnskabsåret 2014

Til Udviklingselskabet By & Havn I/S og Transportministeriet

Som revisor for Udviklingselskabet By & Havn I/S skal vi i henhold til § 7, stk. 1 i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingselskabet By & Havn I/S erklære os om, hvorvidt de til enhver tid gældende principper og metoder for opstilling af delregnskaber, således som de fremgår af den krævede beskrivelse ifølge § 4, stk. 8, overholder de principper og metoder, der er nævnt i § 4, stk. 1-7, og at §§ 5-6 er overholdt. Erklæringen indeholder desuden erklæring om, hvorvidt de af Udviklingselskabet By & Havn I/S udarbejdede delregnskaber er i overensstemmelse med de gældende principper og metoder, jf. § 4, stk. 8, og at §§ 5-6 er overholdt.

Ledelsens ansvar for delregnskaberne

Udviklingselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaber er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at der er sket overholdelse af regnskabsreglementets § 5 om, at krydssubsidiering ikke er tilladt samt § 6 om udarbejdelse af en åbningsbalance.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at kunne udarbejde et delregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2014 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om delregnskaberne er uden væsentlig fejlinformation, og om de anvendte metoder og principper er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingselskabet By & Havn I/S.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i delregnskaberne samt for, at de anvendte metoder og principper er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i delregnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse af et delregnskab i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementet. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af delregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2014 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt.


Supplerende oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at delregnskaberne har som særligt formål at overholde kravene i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Som følge heraf kan delregnskaberne være uegnet til andet formål.

København, den 13. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lyne Skovgaard
Statsautoriseret revisor


Ulrik Benedict Vassing
statsautoriseret revisor