HALVÅRSRAPPORT
1. HALVÅR 2017

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

BY&HAVN

BY&HAVN

30. august 2017

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2017

Indholdsfortegnelse

Side

Hoved- og nøgletal 3

Ledelsesberetning 4

1. Første halvår i hovedtræk 4
2. Selskabsmæssige forhold 8
3. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2017 10
4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb 13

Regnskab 14

Resultatopgørelse.....14

Balance 15

Pengestrømsopgørelse 17

Egenkapitalopgørelse 18

Noter 19

Anvendt regnskabspraksis 31

Hoved- og nøgletal

	År til dato 2017	År til dato 2016	2016	2015	2014
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	224	230	475	479	443
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-166	299	822	395	761
Resultat af primær drift	-83	376	998	586	903
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	-3	0	69	30
Resultat af kapitalandele i joint ventures	2	6	17	56	25
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	6	-6	4	-1	-1
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-129	-101	-180	-237	-234
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	266	-806	-665	291	-1.223
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-205	272	839	473	722
Årets resultat	**190**	**-432**	**354**	**1.001**	**-267**
Balance					
Aktiver	15.809	16.082	15.751	15.631	13.912
Anlægsaktiver	13.601	13.450	13.882	13.378	12.694
Omsætningsaktiver	2.208	2.632	1.869	2.253	1.219
Investeringer i materielle anlægsaktiver	799	204	467	367	303
Af- og nedskrivninger	43	57	124	126	123
Egenkapital	**-3.556**	**-4.513**	**-3.756**	**-4.070**	**-3.369**
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	36	583	178	-74	-137
- investeringsaktivitet	205	182	399	-107	95
heraf investering i materielle anlægsaktiver	799	204	475	574	303
- finansieringsaktivitet	56	-120	-637	182	42
Periodens forskydning i likvider	297	646	-60	0	0
Antal medarbejdere	**111**	**114**	**114**	**113**	**111**
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	N/A	70,9 pct.	76,8 pct.	65,8 pct.	75,0 pct.
Afkastningsgrad	-0,5%	2,3 pct.	6,3 pct.	3,7 pct.	6,5 pct.
Soliditetsgrad	-22,5%	-28,1 pct.	-23,6 pct.	-26,0 pct.	-24,2 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.301	17.741	17.464	19.392	16.892

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Hoved- og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. kvartal af 2017 et resultat af den primære drift på -83 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på -205 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet, når bortses fra værdireguleringer af investeringsejendomme.

Såvel resultatet af den primære drift som resultatet før markedsværdiregulering af gæld er væsentligt lavere end i samme periode i 2016. Baggrunden er primært en nedgang i værdireguleringer af investeringsejendomme, der i første halvår af 2017 blev på -166 mio. kr. mod 299 mio. kr. året før. Den negative regulering af investeringsejendommene i første halvår af 2017 skyldes, at selskabets første bidrag til etablering af Nordhavnstunnellen er blevet indregnet i regnskabet. Selskabets ejere, Københavns Kommune og Staten indgik i 2014 en principaftale, der i 2015 blev vedtaget ved lov, som fastlagde, at selskabet skal dække finansieringen af Nordhavnstunnellen. Første del af denne forpligtelse vedrører finansieringen af tilslutningsanlæg mellem Nordhavnsvej og den evt. kommende Nordhavnstunnel. Bidraget på i alt 627 mio. kr. betales til Københavns Kommune, der står for etableringen, primo 2018. Selskabets bidrag til etablering af tilslutningsanlæg, og senere evt. selve Nordhavnstunnellen, forventes på sigt at kunne dækkes ind gennem værdistigninger på investeringsejendommene i Nordhavn. Der er dog ikke grundlag for at indregne værdistigninger her og nu, hvorfor betalingen til Københavns Kommune indebærer en negativ regulering i samme størrelsesorden.

Ses der bort fra de negative værdireguleringer vedrørende Nordhavn, har resultatudviklingen generelt set været tilfredsstillende.

De samlede værdireguleringer for udviklingsejendommene, ekskl. effekten af den indregnede forpligtelse vedrørende tilslutningsanlægget til Nordhavnstunnellen, har i første halvår været på 273 mio. kr., hvoraf 27 mio. kr. er realiserede avancer fra salg, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer på selskabets byggeretter. De positive værdireguleringer er et signal om, at selskabets forretningsområde med **arealudvikling** stadig udvikler sig positivt, og at der stadig er en stor interesse i markedet for byggeretter i selskabets udviklingsejendomme.

Den positive markedsudvikling bekræftes også af omfanget af salgskontrakter i første halvår. Selskabet har solgt byggeretter for i alt 661 mio. kr., og for 2017 som helhed ventes det samlede salg at udgøre 1.200 mio. kr. Der er endvidere indgået en del betingede salgsaftaler, der ventes effektueret i de kommende år. Der er således allerede nu et godt grundlag for at nå de samlede salgsmål på 3.700 mio. kr. i strategiperioden 2016-2019. Forretningsstrategien, hvor målet blev fastsat, blev endeligt vedtaget af selskabets ejere i foråret 2016.

Et af de områder, hvor der har været størst salgsaktivitet i første halvår, har været Ørestad Syd. I starten af 2017 bad selskabet aktører i markedet om at indsende interessetilkendegivelser for et af selskabets sidste lokalplanlagte områder til boligformål. Herefter er det begrænset, hvad der er tilbage af byggegrunde til brug for boligformål i lokalplanlagte områder.

Der arbejdes derfor ihærdigt med løbende at få plangrundlag tilvejebragt i flere af selskabets udviklingsområder. Samtidig er det en forudsætning for at realisere så store salg, at infrastrukturen i selskabets udviklingsområder bliver etableret, så den

matcher kravene fra en moderne by. Selskabet har i øjeblikket arbejder i gang fra Ørestad i syd til Sundmolen i nord.

I Ørestad har der i de seneste måneder især været aktivitet i området syd for motorvejen ved Royal Arena, der blev indviet i februar 2017. Samtidig er arbejdet med at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd, i det såkaldte Kalvebod Vest Kvarter, igangsat, hvor der i starten af 2016 blev vedtaget en ny lokalplan. I henhold til lokalplanen kan der etableres 120.000 etagemeter boligareal i kvarteret.

Det sidste område af Ørestad, der skal udvikles, er Ørestad Fælled Kvarter. Kvarteret omfatter ca. 260.000 etagemeter byggeretter. Københavns Kommune er ved at udarbejde lokalplan for området, idet der dog forud skal gennemføres en VVM-proces. I løbet af de første måneder af 2017 har By & Havn gennemført leve- og yngleforholdsforbedringer for frøer og salamandre ved Ørestad Fælled. Arbejdet udføres som et led i Københavns Kommunes "Udviklingsplan for Amager Fælled og det nordlige naturområde i Ørestad". Lokalplanen for området ventes vedtaget i 1. halvår af 2018, hvorefter udviklingsarbejdet kan igangsættes inden for de vedtagne rammer. Ørestad Fælled Kvarter vil blive certificeret efter standarden DGNB og bliver derfor et markant eksempel på, at By & Havn arbejder systematisk med bæredygtig byudvikling. Selskabet arbejder endvidere med den kommercielle udvikling af området, der afhænger af lokalplanvedtagelsen, men som er væsentlig for By & Havns økonomi.

By & Havn har taget initiativ til at stifte foreningen Ørestad Innovation City Copenhagen (ØICC). Foreningen skal arbejde for, at Ørestad bliver det stærkeste knudepunkt for innovation, viden og kreativitet i Greater Copenhagen. Netværksorganisationen Ørestad Innovation City Copenhagen ønsker at medvirke til at tiltrække og stimulere erhvervs- og vidensudviklingen i regionens største, hurtigst voksende og mest kraftfulde erhvervsområde, Ørestad. Tanken bag er, at dette ikke alene skal ske ved tiltag fra de enkelte aktører i bydelen, men at der bidrages ekstra til en positiv udvikling, når aktørerne slutter sig sammen i et formaliseret samarbejde på tværs af brancher omkring Ørestad. Foreningens direktør er udpeget og starter for alvor arbejdet op i andet halvår af 2017.

I Inderhavnen har der i den seneste tid været mest fokus på Christiansholm, den såkaldte Papirøen, der er en af de mest centrale og attraktive placeringer af byggeretter i København. I 2016 blev et vinderforslag fra konkurrencen om udvikling af Christiansholm fundet. Med udgangspunkt i vinderforslaget har Københavns Kommune nu vedtaget en lokalplan for Christiansholm. De første anlægsarbejder ventes igangsat i 2018. Der er tale om et omfattende arbejde, og de første beboere ventes således først at kunne flytte ind i løbet af 2021.

I Århusgadekvarteret er infrastrukturen næsten færdigetableret, og en ny bydel tegner sig efterhånden tydeligt. På de få ubebyggede grunde i området starter boligbyggeri op i andet halvår af 2017. By & Havn har i første halvår færdiggjort en ny brygge ved Sandkaj, og i havnebassinet ud for Sandkaj er der etableret en badezone, der er åbnet her i august. Samtidig arbejdes der med at udmønte en strategi for udvikling af detailhandel i området. De første butikker blev åbnet i 1. halvår af 2017.

Øst for Århusgadekvarteret ligger Redmolen. For år tilbage blev området anvendt til olieoplag. For at køberen af byggeretterne på Redmolen kan igangsætte sine investeringer i bolig- og erhvervsbyggeri kræver det, at By & Havn gennemfører en oprensning af området. Det store arbejde med etablering af spuns samt opgravning og bortførsel af de forurenede dele af jorden blev igangsat i foråret, og ventes at være afsluttet inden årets udgang.

På Sundmolen er infrastrukturarbejderne ligeledes godt i gang, og de første byggefelter er også ved at blive udnyttet til boligbyggeri.

Nord og vest for Århusgadekvarteret arbejdes der med planlægning af de infrastrukturarbejder, der dels skal sikre en nyttiggørelse af området, dels skal forberede infrastrukturen til at kunne klare en fuld udbygget Nordhavn. Det omfatter bl.a. en udvidelse af Sundkrogsgade, men også etablering af stationsforpladser til de planlagte metrostationer ved Nordhavns Station og Trælastkaj. By & Havn har i samarbejde med Metroselskabet afholdt konkurrence vedrørende stationsforpladsernes udformning og udseende. Metrostationerne og dermed stationsforpladserne ventes ibrugtaget ved årsskiftet 2019/2020.

På den vestlige del af Levantkaj er Copenhagen International School indviet. Skolen er placeret lige på grænsen til den nuværende containerterminal, hvilket illustrerer, at byudviklingen efterhånden presser på for at finde en ny lokalisering til havnedriften i området. By & Havn har sammen med CMP indsendt VVM-anmeldelse med henblik på igangsættelse af VVM-proces, der ventes afsluttet i 1. halvår af 2018.

Der er samtidig igangsat en konkurrence om at tegne en ny masterplan for Levant-kaj i Nordhavn. Fem arkitektteams deltager. Konkurrenceopgaven består i at om-skabe holmen til et blandet bykvarter med boliger, erhverv, institutioner og kultur, der sammen skal skabe rammen for det gode hverdagsliv for 10.000-12.000 kommende beboere og medarbejdere.

Yderst i Nordhavn er der siden 2012 arbejdet med inddæmning og opfyldning af et større areal. Arealet indgår i den langsigtede byudvikling af Ydre Nordhavn. By & Havn har modtaget Københavns Kommunes godkendelse til at øge koten på området fra +3 m til +4 m samtidig med, at der skal ske en landskabelig bearbejdning af området til gavn for den rekreative anvendelse af området. Det ventes, at hele området er fyldt op inden for en 5-årig periode.

Det er en væsentlig forudsætning for By & Havns byudvikling af især Nordhavn, at det kan ske samtidig med, at forretningsområdet **Udlejning** også udvikles. På længere sigt vil en del af udlejningsaktiviteterne i Nordhavn falde bort, mens andre dele skal fastholdes og udbygges. En fastholdelse af indtjeningen fra udlejningsaktiviteterne er væsentlige for, at selskabet kan leve op til de økonomiske forudsætninger bag ejernes principaftale fra 2014.

Udviklingen i første halvår af 2017 har været gunstig for udlejningsaktiviteterne, hvilket har givet grundlag for værdireguleringer af udlejningsejendommene på 188 mio. kr. Baggrunden er både merudlejninger og øget leje fra lejemål som følge af gennemførte investeringer i nogle af selskabets ældre bygningslejemål. Endelig er afkastkravet i markedet generelt faldet, hvilket også har medvirket til at øge værdien af ejendommene.

Investeringerne i selskabets udlejningsbygninger omfatter især ældre pakhuse på Sundmolen, der bliver omdannet til moderne kontorlejemål, i Tulipanområdet i Søndre Frihavn samt enkelte bygninger i Århusgadekvarteret. Der er i øjeblikket et samlet budget til lejemålsindretninger på mere end 90 mio. kr., hvoraf en stor del vil blive afholdt i andet halvår af 2017.

Et andet forretningsområde, hvor By & Havn må understøtte byudviklingen med store investeringer, er **Parkering.** I flere byområder i Nordhavn og Ørestad er det besluttet at etablere i fælles parkeringsanlæg frem for, at de enkelte bygherrer etablerer egne parkeringsanlæg på hver matrikel. Det giver samlet set en bedre

udnyttelse af områdets parkeringsfaciliteter. Udnyttelsen bliver især forbedret i områder med både erhvervs- og boligbyggeri.

Det er By & Havn, der som den gennemgående aktør, står for at investere i de fælles parkeringsfaciliteter. I 2016 blev parkeringshuset på Helsinkigade i Århusgadekvarteret åbnet efter en investering på ca. 90 mio. kr. Og i 2017 ventes yderligere 2 parkeringshuse i Ørestad Syd åbnet. Parkeringshusene koster tilsammen mere end 130 mio. kr. Herefter vil næste større investering være etablering af 1.000 p-pladser i Kronløbsbassinet, der forventes at indebære en investering i størrelsesordenen 500 mio. kr.

De mange investeringer samt de løbende driftsudgifter skal over de kommende år dækkes gennem opkrævning af betaling fra brugere af p-husene. I første halvår af 2017 ligger de samlede indtægter for parkering på 47 mio. kr. Der er tale om en stigning på 21 pct. i forhold til samme periode i 2016. Stigningen skyldes stor tilgang af nye abonnenter i selskabets byområder. Pengestrømmen fra driften af parkeringsanlæggene svarer stort set til de beregnede renter for forretningsområdet. Indtjeningen skal med andre ord øges yderligere, for at de gennemførte investeringer kan betales tilbage.

Selskabets sidste forretningsområde er **havnedrift**. Størstedelen af selskabets havnedriftsaktiviteter varetages af CMP AB, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. Udviklingen i CMP's aktiviteter har i første halvår været tilfredsstillende, især på baggrund af en gunstig udvikling i krydstogtstrafikken.

For at sikre en fremtidig udviklingsmulighed for krydstogtstrafikken arbejder CMP i øjeblikket med planlægning af investeringer i en yderligere krydstogtskaj i forlængelse af den nuværende ved Oceankaj i Ydre Nordhavn. Udvidelsen skal være med til at sikre, at CMP kan modtage de helt store krydstogtsskibe, som rederierne investerer i i disse år. Endvidere arbejdes med forberedelsen af flytningen af containerterminalen fra den nuværende placering ved Levantkaj til Ydre Nordhavn. Efter planen skal containerterminalen være flyttet ved udgangen af 2021.

By & Havns resultatandel i CMP har i første halvår af 2017 været på -12 mio. kr. mod 4 mio. kr. i samme periode i 2016. Nedgangen kan primært henføres til, at CMP har indregnet lejebetalingen til henholdsvis Malmø Kommune og By & Havn anderledes end hidtil. By & Havn har samtidig kunnet indregne en højere lejebetaling fra CMP end tidligere år. Ændringen er af rent regnskabsteknisk karakter, og har ingen likviditetsmæssig betydning, og ej heller nogen betydning for CMP's langsigtede økonomiske udvikling.

2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet 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 Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 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:

- 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.

- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.

- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

- 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.

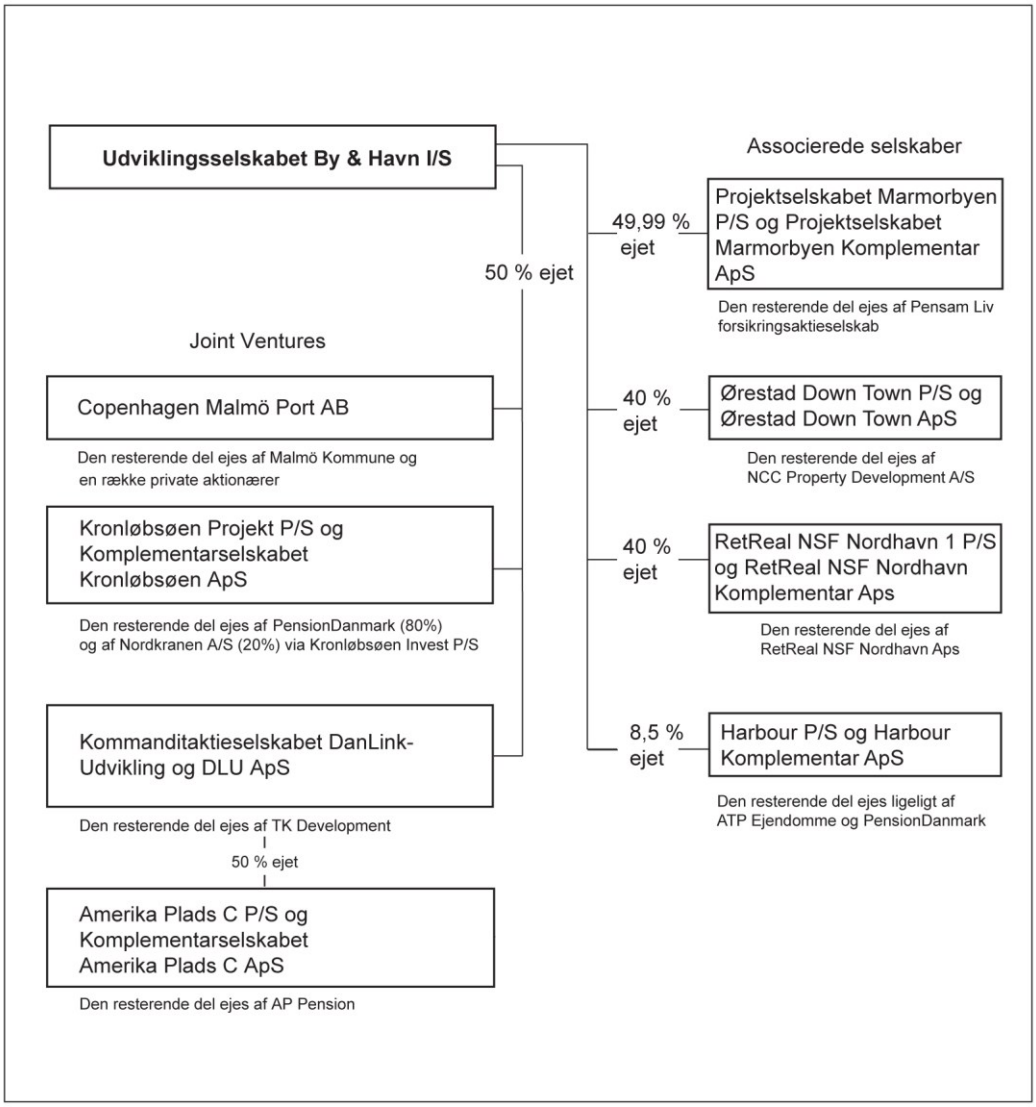
- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.

- 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.

- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn. Den resterende del ejes 80 pct. af PensionDanmark og 20 pct. af Nordkranen A/S via Kronløbsøen Invest P/S. Selskabet er etableret i 2016 og har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

I første halvår af 2017 er datterselskabet FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab blevet likvideret, da selskabet havde opfyldt sit formål.

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2017



3. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2017

Resultatopgørelse

Efter 1. halvår af 2017 har By & Havn opnået et resultat af den primære drift på -83 mio. kr. Resultatet er mere end 400 mio. kr. lavere end i samme periode sidste år. Nedgangen kan alene henføres til lavere værdireguleringer af investerings-ejendomme.

Nedgangen i værdireguleringer af investeringsejendommene skyldes, at der er foretaget en negativ regulering af værdien af byggeretterne i Ydre Nordhavn på 627 mio. kr., svarende til By & Havns bidrag til etableringen af tilslutningsanlægget mellem Nordhavnsvej og den eventuelt kommende Nordhavnstunnel. Beløbet skal betales til Københavns Kommune i januar 2018, og er derfor optaget som kortfristet gæld.

De øvrige værdireguleringer af investeringsejendommene udgør i alt 461 mio. kr., hvilket er væsentligt højere end forventet. Heraf vedrører 27 mio. kr. avancer fra salg af investeringsejendomme, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af såvel udviklings- som udlejningsejendomme.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er resultatet af den primære drift på 83 mio. kr., hvilket er en fremgang på 6 mio. kr. i forhold til samme periode i 2016.

Den samlede nettoomsætning er på 224 mio. kr., hvilket er på niveau med det for-ventede, men 6 mio. kr. lavere end i 1. halvår af 2016. Nedgangen kan primært henføres til faldende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn og i mindre udstrækning fra lejeindtægter. Til gengæld har der været en fremgang i indtægterne fra parkering og lejebetalingen fra CMP. Stigningen i lejebetalingen fra CMP skyldes bl.a. en ændret regnskabsmæssig behandling af CMP's lejebetaling. Ændringen har ingen likviditetsmæssig betydning for hverken CMP eller By & Havn.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger har i første halvår af 2017 været på 101 mio. kr., hvilket er en stigning på 4 mio. kr. i forhold til samme periode i 2016. Stigningen afspejler stigende aktivitetsniveau generelt set i By & Havn samt øgede ejendomsskatter.

I perioden har de samlede afskrivninger udgjort knap 43 mio. kr. mod knap 57 mio. kr. i samme periode sidste år. Nedgangen skyldes dels en nedgang i mængden af modtaget jord i Nordhavn, hvilket reducerer afskrivningerne på anlægget, dels en ændret afskrivningsprofil på visse anlægsaktiver som følge af ny regnskabspraksis.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 8 mio. kr. mod -3 mio. kr. i 1. halvår af 2016. Det positive resultat kan primært henføres til projektselskabet Marmorbyen P/S, der har udlejningsaktivitet på Marmormolen. Resultatandelene ventes som helhed øget i andet halvår, hvor CMP har hoveddelen af sin indtjening på grund af sæsonudsving.

I 1. halvår af 2017 udgjorde de finansielle udgifter netto 129 mio. kr. Der er tale om en stigning på ca. 30 mio. kr. i forhold til samme periode året før som følge af et svagt stigende renteniveau. Niveauet for de finansielle poster er dog stadig lavere end forventet.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld er på -205 mio. kr. Resultatet er lidt bedre end forventet, men væsentligt lavere end resultatniveauet i første halvår af 2016 som følge af den nævnte negative værdiregulering, der følger af selskabets forpligtelse til at bidrage til Nordhavnstunnellens etablering.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af det stigende renteniveau siden årsskiftet er der for perioden indtægtsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 395 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 190 mio. kr.

Balance

Pr. 30. juni 2017 udgjorde den samlede balance 15.809 mio. kr. mod 15.751 mio. kr. ved årsskiftet.

På balancedagen er de materielle anlægsaktiver opgjort til 13.075 mio. kr., hvilket er et fald på 63 mio. kr. Værdien af investeringsejendommene er øget med ca. 9 mio. kr. efter en tilgang på 829 mio. kr. og frasalg på 627 mio. kr., hvortil kommer gennemførte værdireguleringer. Værdien af havneindretninger i perioden er faldet med ca. 37 mio. kr. som følge af foretagne afskrivninger. Samtidig er de materielle anlægsaktiver under opførelse mindsket med 34 mio. kr.

I perioden er de finansielle anlægsaktiver reduceret med 218 mio. kr. Baggrunden er primært, at datterselskabet FN-Byen P/S er blevet likvideret i perioden, og at værdien af ejerandelen i CMP er nedskrevet på grund af ændret regnskabsprincip vedrørende CMP's lejebetaling, jf. ovenfor.

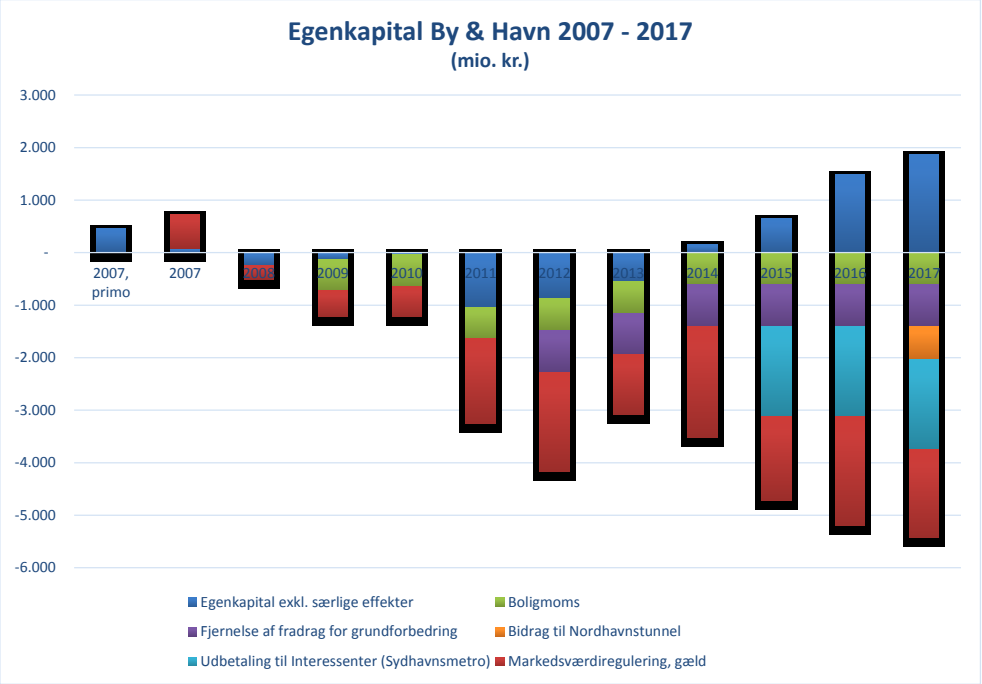
Ved halvårsskiftet udgjorde de samlede tilgodehavender 847 mio. kr., hvilket er en stigning på ca. 104 mio. kr. siden årsskiftet. Baggrunden er hovedsageligt, at tilgodehavende renter fra finansielle kontrakter er øget. Tilgodehavender fra ejendomssalg er i perioden faldet 106 mio. kr. til 334 mio. kr., hvoraf størstedelen ventes indbetalt i andet halvår af 2017.

Ved halvårsskiftet var der en beholdning af værdipapirer på i alt 1.235 mio. kr. Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, står som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler i relation til indgåede låneaftaler. Beholdningen er forøget med 9 mio. kr. i perioden.

Egenkapitalen udgør nu -3.556 mio. kr. Der er tale om en forbedring på næsten 201 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (190 mio. kr.), hvortil kommer en regulering fra tidligere år som følge af den ændrede regnskabsmæssige behandling af lejebetalingen fra CMP, både i CMP's regnskab og i By & Havns regnskab (11 mio. kr.).

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.683 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen ved halvårsskiftet udgøre -1.873 mio. kr. Heraf kan 1.718 mio. kr. henføres til den udbetaling til interessenterne, der blev gennemført i 2015.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2017



De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld er i første halvår af 2017 faldet med 421 mio. kr. til 18.721 mio. kr. Ses der bort fra stigningen i gælden til Københavns Kommune, der vedrører Nordhavnstunnellen, er der tale om et fald i gældsniveauet på 1.062 mio. kr. Heraf kan 395 mio. kr. forklares ved markedsværdireguleringer. Den øvrige del af gældsudviklingen og stigningen i likviditeten kan forklares med pengestrømmen fra gennemførte salg af investeringsejendomme.

Forventninger til 2017

For hele 2017 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i størrelsesordenen 100 mio. kr. Ses der bort fra nedskrivningen af værdien af Ydre Nordhavn ville det forventede resultat have været på mere end 700 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet fastholdes, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau.

Resultatudviklingen er inden for de mål, der er fastsat i selskabets forretningsstrategi, hvor målet er en forbedring af egenkapitalen på 1.000 mio. kr. i perioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter på egenkapitalen fra markedsværdiregulering af gæld, men også ekskl. evt. effekter af selskabets forpligtelse til at finansiere Nordhavnstunnellen.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 250 mio. kr. Beløbet forventes at kunne dække likviditetstrækket fra de finansielle poster, hvilket er et væsentligt pejlemærke for selskabets økonomi.

I november 2017 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårssrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

By & Havn har efter balancedagen indgået aftale med Pension Danmark Ejendomme om etablering af et fælles projektselskab, der har til formål at udvikle Ørestad Fælled Kvarter. Aftalen indebærer, at By & Havn opnår større sikkerhed for salg af udvikling af denne del af Ørestad, der omfatter op i mod 260.000 etagemeter.

Der har ikke været andre begivenheder af væsentlig betydning for halvårs-rapporten, som ikke er nævnt andetsteds.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2017

	Note	År til dato 2017 DKK 1.000	År til dato 2016 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	224.492	230.265
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	-166.325	298.857
Andre driftsindtægter		1.903	555
Indtægter i alt		**60.070**	**529.677**
Personaleomkostninger	4	-37.999	-35.523
Andre eksterne omkostninger	5	-62.668	-61.688
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-42.626	-56.747
Resultat af primær drift		**-83.223**	**375.719**
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	0	-2.911
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	1.654	6.005
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	5.851	-5.781
Finansielle indtægter	8	1.071	8.098
Finansielle omkostninger	9	-129.893	-108.855
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		**-204.540**	**272.275**
Markedsværdiregulering af gæld	10	394.773	-704.760
Årets resultat		**190.233**	**-432.485**

Forslag til resultatdisponering 11

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	30. juni 2017	31. dec. 2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme		11.630.577	11.621.447
Grunde og bygninger		479.296	480.082
Havneindretninger		887.091	923.952
Driftsmateriel		10.652	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse		67.044	101.232
Materielle anlægsaktiver	12	**13.074.660**	**13.137.844**
Kapitalandele i datterselskaber	13	0	121.926
Kapitalandele i joint ventures	13	107.661	209.682
Kapitalandele i associerede selskaber	13	240.035	234.185
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.558	3.548
Andre værdipapirer	14	174.778	174.778
Finansielle anlægsaktiver		**526.032**	**744.119**
Anlægsaktiver		**13.600.692**	**13.881.963**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.163	81.295
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	333.594	439.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		114.575	31.195
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		32.885	58.132
Andre tilgodehavender	16	278.032	126.324
Periodeafgrænsningsposter	17	20.678	6.745
Tilgodehavender		**846.927**	**743.165**
Værdipapirer		**1.234.913**	**1.125.775**
Likvide beholdninger		126.047	0
Likvide beholdninger		**126.047**	**0**
Omsætningsaktiver		**2.207.887**	**1.868.940**
Aktiver		**15.808.579**	**15.750.903**

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	30. juni 2017	31. dec. 2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	8.521
Overført resultat		-4.006.106	-4.215.101
Egenkapital		**-3.555.542**	**-3.756.016**
Andre hensatte forpligtelser	18	34.566	34.566
Hensatte forpligtelser		**34.566**	**34.566**
Kreditinstitutter	19	15.451.322	13.514.915
Leasingforpligtelser	19	56.365	58.036
Deposita		41.485	41.904
Gæld til Københavns Kommune	19	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		**15.549.172**	**13.614.855**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	2.005.010	4.830.666
Gæld til Københavns Kommune	19	1.166.338	525.481
Bankgæld		0	171.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.530	68.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	545
Anden gæld		488.774	219.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.731	42.029
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.780.383**	**5.857.498**
Gældsforpligtelser		**19.329.555**	**19.472.353**
Passiver		**15.808.579**	**15.750.903**

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2017

	Note	30. juni 2017	31. dec. 2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat		190.233	354.061
Reguleringer	22	-73.349	-264.320
Ændring i driftskapital	23	-65.107	380.754
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**51.777**	**470.495**
Renteindbetalinger og lignende		894.200	255.283
Renteudbetalinger og lignende		-909.849	-547.487
Pengestrømme fra ordinær drift		**36.128**	**178.291**
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**36.128**	**178.291**
Køb af materielle anlægsaktiver		-799.370	-475.388
Ændring i finansielle anlægsaktiver		210.833	345.311
Salg af investeringsejendomme		660.901	449.571
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.547	11.941
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		105.880	13.850
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		25.000	53.289
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**204.791**	**398.574**
Optagelse af lån, nettoprovenue		3.221.250	2.422.400
Tilbagebetaling af gæld		-3.055.803	-3.127.632
Køb og salg af værdipapirer		-109.138	68.225
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**56.309**	**-637.007**
Ændring i likvider		**297.228**	**-60.142**
Likvider primo		-171.181	-111.039
Likvider ultimo		**126.047**	**-171.181**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		126.047	0
Bankgæld		0	-171.181
Likvider ultimo		**126.047**	**-171.181**

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2017

	Interessent-skabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2016	450.564	0	-4.520.707	-4.070.143
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	193.926	-193.926	0
Ændret indregning af andre værdipapirer til kostpris	0	0	-13.357	-13.357
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-27.976	0	-27.976
Periodens afgang	0	-126.504	126.504	0
Udbytte til moderselskabet	0	-53.290	53.290	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	1.399	0	1.399
Periodens resultat	0	20.966	333.095	354.061
Egenkapital 31. december 2016	**450.564**	**8.521**	**-4.215.101**	**-3.756.016**
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-416	0	-416
Regulering til tidligere år	0	10.657	0	10.657
Periodens afgang	0	-34.253	34.253	0
Udbytte til moderselskabet	0	-25.000	25.000	0
Periodens resultat	0	7.505	182.728	190.233
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	32.986	-32.986	0
Egenkapital 30. juni 2017	**450.564**	**0**	**-4.006.106**	**-3.555.542**

Noter til halvårsrapporten

1 Segmentoplysninger

	1. halvår 2017 Udlejning	1. halvår 2017 Havnedrift	1. halvår 2017 Parkering	1. halvår 2017 Areal	1. halvår 2017 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	106.425	34.683	41.509	43.778	226.395
Værdiregulering investeringsejendom	191.610	0	5.000	-362.935	-166.325
Omkostninger	-32.414	-4.300	-11.058	-52.895	-100.667
Resultat før ned- og afskrivninger	**265.621**	**30.383**	**35.451**	**-372.052**	**-40.597**
Ned- og afskrivninger	-2.685	-9.916	-504	-29.521	-42.626
Resultat før finansielle poster	**262.936**	**20.467**	**34.947**	**-401.573**	**-83.223**

	30. juni 2017 Udlejning	30. juni 2017 Havnedrift	30. juni 2017 Parkering	30. juni 2017 Areal	30. juni 2017 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.731.282	0	1.634.222	7.265.073	11.630.577
Grunde og bygninger	1.279	417.144	0	60.873	479.296
Havneindretninger	76.760	572.143	0	238.188	887.091
Driftsmateriel	1.714	1.032	722	7.184	10.652
Materielle anlægsaktiver under opførelse	15.542	1.667	447	49.388	67.044
Finansielle anlægsaktiver	346	41.484	0	484.202	526.032
Anlægsaktiver i alt	**2.826.923**	**1.033.470**	**1.635.391**	**8.104.908**	**13.600.692**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	333.594	333.594
Tilgodehavender	45.411	122.448	3.098	342.376	513.333
Omsætningsaktiver i alt	**45.411**	**122.448**	**3.098**	**675.970**	**846.927**
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	13.092	4.556	7.332	36.550	61.530
Anden gæld	337.954	25.374	102.967	3.213.192	3.679.487
Kortfristede gældsforpligtelser	**351.046**	**29.930**	**110.299**	**3.249.742**	**3.741.017**

Noter til halvårsrapporten

1 Segmentoplysninger *(fortsat)*

	1. halvår 2016 Udlejning	1. halvår 2016 Havnedrift	1. halvår 2016 Parkering	1. halvår 2016 Areal	1. halvår 2016 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	105.009	32.544	34.010	59.257	230.820
Værdiregulering investeringsejendomme	26.848	0	85.000	187.009	298.857
Omkostninger	-33.328	-5.685	-10.179	-48.019	-97.211
Resultat før ned- og afskrivninger	**98.529**	**26.859**	**108.831**	**198.247**	**432.466**
Ned- og afskrivninger	-2.612	-11.521	-369	-42.245	-56.747
Resultat før finansielle poster	**95.917**	**15.338**	**108.462**	**156.002**	**375.719**

	30. juni 2016 Udlejning	30. juni 2016 Havnedrift	30. juni 2016 Parkering	30. juni 2016 Areal	30. juni 2016 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.590.554	0	1.597.096	7.023.906	11.211.556
Grunde og bygninger	440	399.272	0	64.503	464.215
Havneindretninger	81.378	585.081	0	307.660	974.119
Driftsmateriel	1.177	3.649	331	5.153	10.310
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.909	481	0	46.941	49.331
Finansielle anlægsaktiver	381	137.809	0	602.648	740.838
Anlægsaktiver i alt	**2.675.839**	**1.126.292**	**1.597.427**	**8.050.811**	**13.450.369**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	429.843	429.843
Tilgodehavender	52.356	51.464	3.345	254.950	362.115
Omsætningsaktiver i alt	**52.356**	**51.464**	**3.345**	**684.793**	**791.958**
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	13.604	5.120	7.872	39.706	66.302
Anden gæld	313.236	65.144	294.553	3.527.235	4.200.168
Kortfristede gældsforpligtelser	**326.840**	**70.264**	**302.425**	**3.566.941**	**4.266.470**

Noter til halvårsrapporten

		År til dato 2017	År til dato 2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
2	**Nettoomsætning**		
	Havneindtægter	519	664
	Lejeindtægter, ejendomme	102.559	105.717
	Lejeindtægter, havn	32.815	28.504
	Parkeringsindtægter	40.741	33.211
	Jordmodtagelse, havn	41.803	58.310
	Øvrig omsætning	6.055	3.859
		224.492	**230.265**
3	**Værdireguleringer af investeringsejendomme**		
	Gevinst ved salg af investeringsejendomme	26.529	9
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-192.854	298.848
		-166.325	**298.857**
4	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	33.436	31.109
	Pensioner	2.499	2.468
	Andre omkostninger til social sikring	381	343
	Øvrige personaleomkostninger	1.683	1.603
		37.999	**35.523**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**111**	**114**
5	**Andre eksterne omkostninger**		
	Drifts- og administrationsomkostninger	38.278	37.723
	Ejendomsskatter og afgifter	24.390	23.965
		62.668	**61.688**

Noter til halvårsrapporten

		År til dato 2017	År til dato 2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
6	**Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**		
	Bygninger	1.505	4.060
	Havneindretninger	39.681	51.445
	Driftsmateriel	1.440	1.242
		42.626	**56.747**

Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 28.953 tkr. Pr. 30. juni 2016 udgjorde afskrivningen 40.742 tkr.

7	**Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber**		
	Resultat af andel i datterselskaber efter skat	0	-2.911
	Resultat af andel i joint ventures efter skat	1.654	6.005
	Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	5.851	-5.781
		7.505	**-2.687**

8	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, kreditinstitutter	242	1.555
	Renteindtægter, værdipapirer	-3.410	-1.510
	Renteindtægter, tilknyttede selskaber	430	0
	Renteindtægter, Københavns Kommune	216	528
	Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	0	3.451
	Valutakursreguleringer	3.593	3.871
	Andre finansielle indtægter	0	203
		1.071	**8.098**

9	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger, kreditinstitutter	168.268	199.401
	Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-53.825	-94.669
	Renteomkostninger, tilknyttede selskaber	0	538
	Renteomkostninger, Københavns Kommune	13.857	1.989
	Finansiel leasing	1.588	1.583
	Andre finansielle omkostninger	5	13
		129.893	**108.855**

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2017	År til dato 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
10 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	234.720	-433.648
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	160.053	-271.112
	394.773	**-704.760**
11 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.505	-2.687
Overført overskud	182.728	-442.011
	190.233	**-444.698**

12 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme	Grunde og bygninger	Havne-indretninger	Drifts-materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	11.206.404	540.828	1.463.089	35.450	101.131
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	799.471
Afgang i perioden	-811.159	0	0	0	0
Overførsler i perioden	829.057	719	2.820	962	-833.558
Kostpris 30. juni 2017	11.224.302	541.547	1.465.909	36.412	67.044
Værdireguleringer 1. januar	415.043				
Periodens nettoopskrivning	-192.854				
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	184.086				
Værdireguleringer 30. juni 2017	406.275				
Af- og nedskrivninger 1. januar		60.746	539.137	24.319	
Periodens nedskrivninger		0	0	0	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		1.505	39.681	1.441	
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		62.251	578.818	25.760	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	**11.630.577**	**479.296**	**887.091**	**10.652**	**67.044**
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		65.187			

Noter til halvårsrapporten

	Kapitalandele i datter-selskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
13 Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	87.673	236.751	232.852
Periodens afgang	-87.673	4.250	0
Kostpris ultimo	0	241.001	232.852
Værdireguleringer primo	34.253	-27.069	1.333
Valutakursregulering	0	-416	0
Periodens resultat	0	1.654	5.850
Periodens afgang	-34.253	0	0
Regulering til tidligere år	0	-82.509	0
Udbytte til moderselskabet	0	-25.000	0
Værdireguleringer ultimo	0	-133.340	7.183
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**0**	**107.661**	**240.035**

Kapitalandele specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital		Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:				
FN-Byen P/S	København	TDKK	90.750	100 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK	80	100 pct.
Joint ventures:				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	34.000	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Associerede selskaber:				
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	18.500	40,00 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	80	40,00 pct.
Projektselselskabet Marmorbyen P/S	København	TDKK	400.540	49,99 pct.
Projektselselskabet Marmorbyen Komplementar ApS	København	TDKK	80	49,99 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK	26.000	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK	50	40,00 pct.

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer DKK 1.000	Andre tilgode-havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.778	3.548
Periodens tilgang	0	29
Periodens afgang	0	-19
Rengnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	**174.778**	**3.558**

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2017	31. dec. 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	333.519	439.474
Andre tilgodehavender ejendomssalg	75	0
	333.594	**439.474**

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 157 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 Andre tilgodehavender		
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	203.301	72.901
Grundskyld	17.758	17.758
Øvrige tilgodehavender	56.973	35.665
	278.032	**126.324**
17 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	12.690	2.960
Periodiserede salgsomkostninger	7.988	3.785
	20.678	**6.745**
18 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	34.566	39.523
Tilgang i perioden	0	25.000
Afgang i perioden	0	-29.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**34.566**	**34.566**
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	1.750	1.750
Mellem 1 og 5 år	1.916	1.916
Efter 5 år	30.900	30.900
	34.566	**34.566**

Noter til halvårsrapporten

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan-staltninger	Understøt-telsesfond
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	2.050	32.400	116
Tilgang i perioden	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	**2.050**	**32.400**	**116**

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af arealer.

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forpligtelser til oprensning af solgte byggearealer i Indre Nordhavn og af udlejede arealer på Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2017 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

19 Gældsforpligtelser

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter i finansforvaltningen med henblik på at tilpasse rentebindingen mellem variabelt og fast forrentet nominel gæld og realrentegæld, herunder primært renteswaps.

I opgørelsen af rentebindingen på nettogælden nedenfor indgår den nominelle værdi (hovedstolen) fordelt på udløbstidspunktet eller tidspunkt for næste rentetilpasning, når denne indtræder først. Den variabelt forrentede gæld henregnes således til den kommende regnskabsperiodes rentebinding og viser pengestrømmens eksponering over for rentetilpasningsrisikoen.

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole:

I 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Obligationer	594.928	632.111	0	0	0	0	1.227.039	1.234.913
Obligationslån og gæld	-2.211.361	-2.200.000	-2.150.000	-1.000.000	-1.950.000	-5.050.000	-14.561.361	-16.215.065
Valuta- og renteswaps	-900.321	800.000	704.284	1.000.000	1.350.000	-3.001.335	-47.372	-1.238.833
Valutaterminer								858
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	**-2.516.754**	**-767.889**	**-1.445.716**	**0**	**-600.000**	**-8.051.335**	**-13.381.694**	**-16.218.127**

Gælden til kreditinstitutter og værdien af obligationer er fordelt på følgende rentetyper:

Variabel rente	19,1 pct.
Fast rente	48,5 pct.
Realrente	32,4 pct.
	100,0 pct.

Noter til halvårsrapporten

19 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Likviditetsrisici:
Likviditetsrisikoen udtrykker risikoen for tab, ifald selskabet får vanskeligheder ved at indfri finansielle forpligtelser, både fra lån og derivater.

Ved likviditetsstyringen er mulighederne for at likvidere indgående placeringer gennemgået, ligesom ind- og udgående likviditet i videst mulige omfang skal matches, så væsentlige likviditetsforskydninger, og dermed potentielt utilsigtede finansieringsudgifter, undgås.

Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

	30. juni 2017	31. dec. 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Likvide beholdninger	126.047	-171.181
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
	226.047	**-71.181**

Københavns Kommune:
Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen på 539 mio. kr samt tilkoblingsanlæg på 627 mio. kr. Gæld vedrørende etableringen af Nordhavnsvejen forfaldt 1/3 af lånet ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. De resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventeligt primo 2018. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje.
Gælden til tilkoblingsanlægget forfalder, når anlægget er opført, forventeligt primo 2018. Gælden forrentes ikke.

Selskabsform og ejerkreds medfører, at selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav.

20 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entreprise vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havns udtagne entrepriseforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgort til 115,9 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entrepriseforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 204,4 mio kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav.

Noter til halvårsrapporten

20 Eventualforpligtelser mv. *(fortsat)*

By & Havn har modtaget et krav på 18,7 mio. kr. vedrørende infratrukturarbejderne i Arenakvarteret. Kravene vedrører primært kompensation for tidsfristforlængelse, blandt andet som følge af påvirkninger fra andre byggeprojekter i området. Det forventes, at en del af kravet vil blive efterkommet.

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. Det er endnu ikke selskabet bekendt, om der helt eller delvist bliver brug for at aktivere budgetreserven. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2017 udgør 279 mio. kr. (mod 281 mio. kr. pr. 31. december 2016), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 129 mio. kr. (mod 134 mio. kr. pr. 31. december 2016). Overdækningen i Pensionskassen udgør 148 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 298 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 310 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur og har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retslige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen. Forpligtelserne er så vidt muligt indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2017 er der modtaget garantistillelser for i alt 100 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 6,3 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

21 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag
Københavns Kommune	København	Interessent
Den Danske Stat	Danmark	Interessent

Øvrige nærtstående parter
By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13.

Endvidere anses selskabets ejere, bestyrelse og direktion som nærtstående parter.

Transaktioner
Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 30. juni 2017 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 29 mio. kr.

By & Havn har opført en bilterminal samt en administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB via leasing. Leasingaftalen er etableret som en aftale mellem parterne med en løbetid minimum frem til 2025.

By & Havn har haft mindre transaktioner med datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag, tjenesteydelser og finansiering af lån.

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavn. Pr. 30. juni 2017 er gælden optaget i regnskabet til 539 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering.

Derudover er der transaktioner mellem By & Havn og Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse netto på 36 mio. kr. samt mindre transaktioner i form af leje, brovagttjeneste mv.

By & Havn har haft indtægter fra Staten i form af parkerings- og lejeindtægter.

Ejerforhold
Københavns Kommue (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2017	31. dec. 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-733.273	-773.539
Finansielle omkostninger	862.096	725.311
Markedsværdiregulering af gæld	-394.773	484.466
Værdireguleringer af investeringsejendomme	166.325	-822.183
Regulering realiserede salg	-7.298	23.327
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-1.547	16
Periodens af- og nedskrivninger	42.626	119.248
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-5.851	-4.050
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	-183
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-1.654	-16.733
	-73.349	**-264.320**

23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	79.240	-286.191
Ændring i andre hensatte forpligtelser	419	3.565
Ændring i leverandører mv.	-14.552	-98.128
	65.107	**-380.754**

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge halvårsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af halvårsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber) med tilvalg af bestemmelser i IAS 39 vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme.

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Indregning af andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver er ændret fra dagsværdi til kostpris.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes – baseret på følgende kriterier:

1) levering har fundet sted inden regnskabsperiodens udløb,
2) der foreligger en forpligtende salgsaftale,
3) salgsprisen er fastlagt, og
4) på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Herudover indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt af finansielle aktiver og forpligtelser i resultatopgørelsen. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når interessentskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Resultat af kapitalandele i datterselskaber” og ”Resultat af kapitalandele i joint ventures” samt ”Resultat af kapitalandele i associerede selskaber”.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i datterselskaber” og ”Kapitalandele i joint ventures” samt ”Kapitalandele i associerede selskaber” den forholdsmæssige ejerandel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel goodwill.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i periodens løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Såfremt interessentskabets udenlandske datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske selskabers egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske selskabers resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætning, ordinært resultat før finansielle indtægter og omkostninger, samt aktiver og forpligtelser fordelt på forretningssegmenterne Arealudvikling, Udlejning, Parkering og Havnedrift. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på interessentskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Arealudvikling består af:

- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, herunder også omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af interessentskabets ejendomme, samt indtægter fra jorddepot
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S’ andel af posterne i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, der vedrører arealudvikling
- Øvrige poster, der ikke falder ind under de øvrige forretningssegmenter.

Udlejning består 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.

Havnedrift består 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.

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Drift og administration af parkeringsanlæg for DanLink-Udvikling P/S.

Der er kun ét geografisk segment.

Der sker fordeling af de poster, som indgår i periodens resultat til og med resultat før finansielle poster.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Nettoomsætning omfatter havneindtægter, huslejeindtægter, parkeringsindtægter, indtægter fra jordmodtagelse og øvrig omsætning. Omsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsperiodens udgang. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord modtages fra kunder.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt periodens beregnede værdireguleringer. For opgørelse af værdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste i forhold til den skønnede markedsværdi for ejendomme, der anses for solgt på aftaletidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til interessentskabets hovedaktivitet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt. salgssum og bogført værdi indgår under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Omkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleomkostninger til interessentskabets ansatte, herunder direktion og bestyrelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger
Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	op til 67 år
Bygninger mv.	op til 40 år
Leasede anlægsaktiver	30 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

Jorddepotet afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme. Investeringsejendomme optages til dagsværdi, jf. nedenfor.

Finansielle poster
Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende virksomhedsobligationer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser og indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme defineres som ejendomme, der ikke anvendes i interessentskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af den forventede salgsværdi for de enkelte udviklingsarealer ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav for de pågældende arealer.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommenes dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver
Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Værdiforøgende hovedistandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Restværdier for væsentlige anlægsaktiver revurderes årligt.

Nedskrivningsvurdering af materielle anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Domicilejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver
For kapitalandele henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet".

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på interessentskabets erfaringer.

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når interessentskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter
Gæld til finansieringsinstitutter og udstedte virksomhedsobligationer måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles udstedte virksomhedsobligationer og gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme i form af variable rentebetalinger måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under kortfristede gældsforpligtelser som ”Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser”.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsperioder.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser, der omfatter bankgæld, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse
Pengestrømsopgørelsen viser interessentskabets pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt interessentskabets likviditet ved periodens begyndelse og udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet
Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres efter den indirekte metode som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen og renteind- og udbetalinger. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, bortset fra ”kortfristet del af langfristet gæld”, ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt pengestrømme til og fra ejerne.

Likvider
Likvide midler består af posterne ”Likvide beholdninger” og kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk