

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2018

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



BY&HAVN

29. august 2018

Halvårsrapport for 2018

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Regnskabsberetning.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis.....	28

Tabel 1. Hoved- og nøgletal pr. 1. halvår 2018

Side 3 af 33

	År til dato 2018	År til dato 2017	2017	2016	2015
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	230	224	452	475	479
Værdireguleringer af investeringsejendomme	230	-166	-570	822	395
Resultat af primær drift	321	-83	-370	998	586
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	69
Resultat af kapitalandele i joint ventures	14	2	52	17	56
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-1	6	149	4	-1
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-118	-129	-225	-180	-237
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-180	266	68	-665	291
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	216	-205	-394	839	473
Årets resultat	155	190	-100	354	1.001
Balance					
Aktiver	16.222	15.809	16.376	16.608	15.631
Anlægsaktiver	13.773	13.601	13.634	14.614	13.378
Omsætningsaktiver	2.449	2.208	2.742	1.994	2.253
Investeringer i materielle anlægsaktiver	162	799	1.174	467	367
Af- og nedskrivninger	43	43	83	124	126
Egenkapital	-3.686	-3.556	-3.837	-3.756	-4.070
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	171	36	-66	178	-74
- investeringsaktivitet	595	205	533	399	-107
heraf investering i materielle anlægsaktiver	168	799	1.174	475	574
- finansieringsaktivitet	-1.153	56	135	-637	182
Årets forskydning i likvider	-387	297	602	-60	0
Antal medarbejdere	112	111	111	114	113
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	69,9 pct.	N/A	N/A	76,8 pct.	65,8 pct.
Afkastningsgrad	2,0 pct.	-0,5 pct.	-2,3 pct.	6,0 pct.	3,7 pct.
Soliditetsgrad	-22,7 pct.	-22,2 pct.	-23,4 pct.	-22,6 pct.	-26,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.543	16.301	15.993	17.464	19.392
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. 1. halvår 2018 i hovedtræk

Udviklingen i By & Havn i 1. halvår af 2018 er fortsat med de gode takter, der blev konstateret i 2017. Resultatet ekskl. markedsværdiregulering af gæld blev på 216 mio. kr., hvilket er en fremgang på mere end 400 mio. kr. i forhold til 1. halvår af 2017. Baggrunden for fremgangen er hovedsageligt en stigning i værdiregulering af investeringsejendommene.

Der er også opnået en resultatfremgang i de løbende driftsaktiviteter. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er således forbedret med mere end 9 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift kan dække de finansielle udgifter i perioden, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er bl.a. en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter i Ørestad og Nordhavn. Samtidig er der fremgang i lejeindtægter fra erhvervshavneaktiviteterne.

By & Havns **arealudvikling** har også i 1. halvår af 2018 været præget af et meget højt aktivitetsniveau. Konjunkturerne på ejendomsmarkedet har indebåret, at selskabet fortsat gennemfører mange salg af byggeretter. I alt er der hidtil i 2018 gennemført salg for 780 mio. kr., og for hele 2018 ventes salget at udgøre mere end 1.500 mio. kr.

En stor del af salgene er gennemført i Ørestad, og der er i 1. halvår af 2018 sat yderligere to områder til salg. Det ene er 30-35.000 etagemeter til bolig og service-erhverv på den sydvestlige spids af Ørestad med udsigt til Naturpark Amager på to sider. Der er blevet prækvalificeret fire teams, der kan byde på køb af byggeretterne. De potentielle købere er blevet vurderet på baggrund af bl.a. deres økonomiske soliditet og kvaliteten i et indsendt projektforslag, der skitserer deres tanker om et kommende byggeri. Projektforslagene bliver vurderet på den arkitektoniske kvalitet og byggeriets funktioner, der i konkurrencebeskrivelsen giver mulighed for f.eks. at kombinere forskellige boligformer med kultur og detailhandel. Den endelige vinder og dermed køber udpeges i 2. halvår af 2018.

Det andet område, der sættes til salg, er Hannemanns Kvarteret. Her er der tale om 17.500 etagemeter – svarende til næsten 100 familieboliger og ca. 300 ungdoms- eller kollegieboliger.

De mange salg indebærer også, at infrastrukturarbejderne i Ørestad er præget af høj aktivitet. Løbende afsluttes små eller store dele af infrastrukturen til gavn for beboere og erhvervsdrivende. I 1. halvår af 2018 er f.eks. det såkaldte Vadested, der er et byrum på Robert Jakobsens Vej i Ørestad Syd, taget i brug. Samtidig begynder nogle af de "ældre" dele at blive en integreret del af hverdagen for mange i Ørestad. Byparken i den centrale del af Ørestad har nu fungeret i 10 år, hvilket blev markeret i juni 2018. Byparken er et godt eksempel på, hvordan By & Havn udvikler Ørestad. I begyndelsen ejede By & Havn området og sikrede, med ønsker fra beboerne, at der blev etableret en god og robust bypark. I takt med at Byparken blev klar til brug, blev ansvaret overdraget til grundejerforeningen, som i dag arbejder videre med udviklingen.

For så vidt angår Ørestad Fælled Kvarter er der endnu ingen endelig afklaring. Området er således fortsat vurderet til 0 kr. i regnskabet, som det var tilfældet ved årsregnskabet for 2017.

I havneområdet forløber By & Havns salgsaktiviteter også tilfredsstillende. Det endelige salg af Papirøen på Christiansholm i Inderhavnen blev gennemført først på året i 2018. By & Havn har dermed ikke flere byggeretter til salg på Christiansholm. Samtidig er der indgået aftale om salg af et stort erhvervsbyggefelt på Marmormolen. Der resterer nu kun salg af det såkaldte erhvervsbånd på Marmormolen på 23.000 etagemeter for, at By & Havn har solgt alt fra her.

I Indre Nordhavn er udviklingen de seneste år også gået stærkt, så der nu er ved at være behov for at tage fat på de næste områder. By & Havn har gennemført en arkitektkonkurrence for en masterplan for Levankaj-området, hvor der i dag er containerterminal. Vinderen af konkurrencen blev fundet i januar 2018, og By & Havn er nu ved at kvalificere vinderforslaget sammen med vinderen af konkurrencen samt Københavns Kommune, så det kan danne grundlag for et lokalplanforslag. Området kan huse omkring 500.000 etagemeter bolig- og erhvervsbyggeri.

Levantkaj er tænkt som et fremtidigt bæredygtigt bykvarter. Allerede i dag arbejder By & Havn dog med bæredygtighed på flere områder. Et eksempel er selskabets deltagelse i det såkaldte EnergyLab Nordhavn, hvor man ved at integrere el- og varmesystemer, energieffektive bygninger og elektrisk transport får et intelligent energisystem. De mange projekter under EnergyLab Nordhavn implementeres bl.a. i en række af områdets byggerier. Samtidig opsamles viden, som kan tages med i selskabets kommende byudviklingsprojekter.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggemodning i områderne. I 1. halvår af 2018 har der været byggemodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Tegllholmen til Nordhavn. Selskabets samlede investeringer i byggemodning i udviklingsområderne har i 1. halvår af 2018 udgjort 65 mio. kr. ud af et samlet budget på mere end 1 mia. kr.

By & Havns **havnedriftsaktiviteter** er også under stærk udvikling i disse år. Den endelige udvikling af Levantkaj afventer, at CMP fraflytter containerterminalen senest med udgangen af 2021. CMP planlægger at flytte containerterminalen til Ydre Nordhavn, hvor der også ses på mulighederne for at udvide den eksisterende krydstogtkaj. Der er derfor igangsat en høringsfase i forbindelse med miljøkonsekvensvurderingerne for projekterne. At der er behov for yderligere krydstogtkapacitet i København vidner krydstogtsæsonen 2018 om. I 2018 forventes der i alt 875.000 krydstogtgæster til København, hvilket er en stigning på 25.000 i forhold til i 2017.

Der har i 2018 også været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke er ren erhvervshavn. By & Havn er ved at udvikle en strategi for anvendelsen af vandarealerne, så der både tages hensyn til den kommercielle og den rekreative anvendelse af havnen. Som en forløber herfor er der i sommersæsonen 2018 givet dispensation til at stand up-paddle i dele af havnen, hvilket hidtil ikke har været tilladt.

Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles **parkeringsanlæg** til dækning af det lokale parkeringsbehov. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. I begyndelsen af året åbnede By & Havn et nyt parkeringshus på Ejler Billes Vej i Ørestad med 615 pladser, og samtidig er planlægningen af de næste parkeringshuse i Ørestad påbegyndt, så parkeringskapaciteten kan øges yderligere inden for de næste par

år. I Nordhavn vil det næste permanente parkeringsanlæg, der tages i brug, blive en parkeringskælder med ca. 1.000 pladser på den såkaldte Kronløbsø. Arbejdet ventes igangsat i løbet af 2019.

Side 6 af 33

By & Havns forretningsområde med **udlejning** af såvel bygninger som arealer har i 1. halvår af 2018 også udviklet sig tilfredsstillende. En del bygningslejemål er i de seneste år blevet opgraderet fra rene lagerlejemål til moderne kontorlejemål. I øjeblikket er det især i pakhusene på Sundmolen, at denne udvikling er i gang. Det samlede budget for igangværende investeringer i lejemål er på mere end 100 mio. kr. Investeringerne er så småt ved at afspejle sig i tomgangsprocenten, der for både kontorlejemål og lagerlejemål ligger under markedsniveauet.

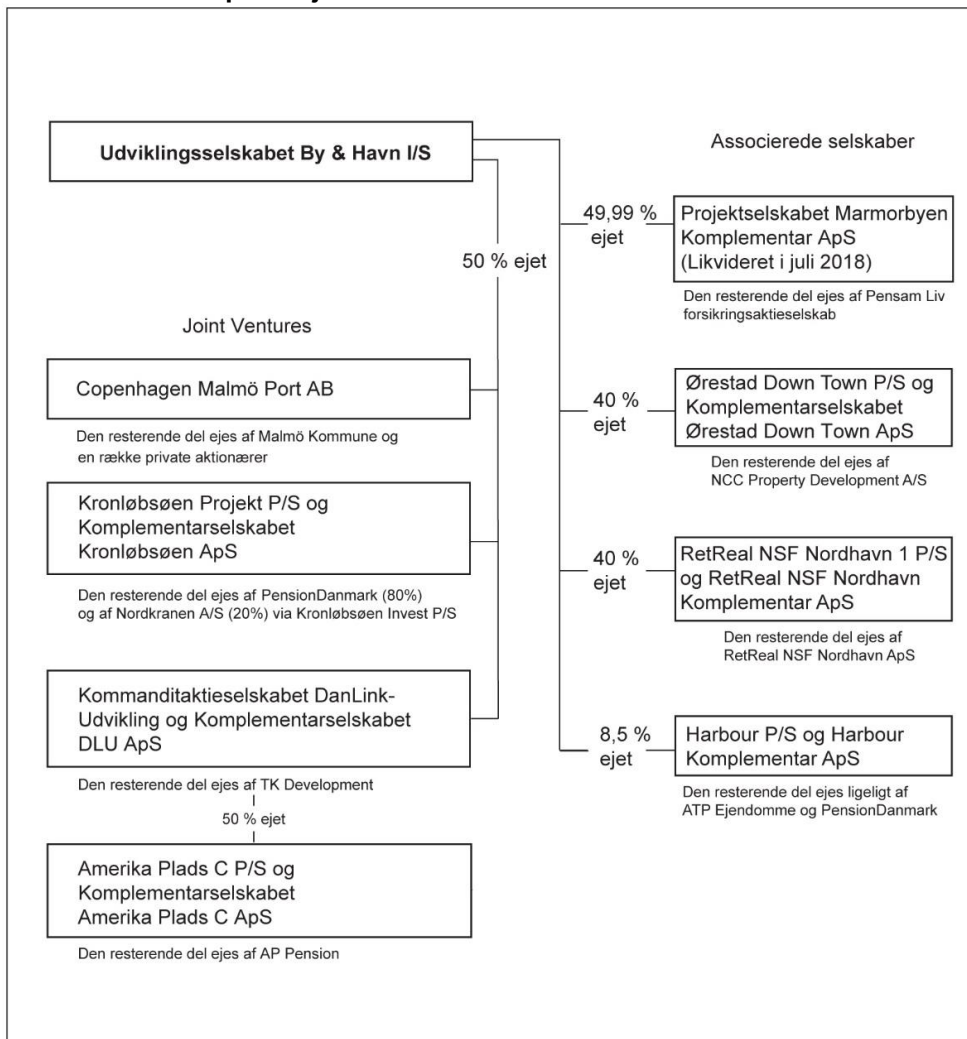
2. Selskabsmæssige forhold

Side 7 af 33

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 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015. 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 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:

- 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.
- Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har været komplementar for Projektselskabet Marmorbyen P/S, der har udviklet boligejendomme på Marmorholen, men som blev frasolgt pr. 29. december 2017. Komplementarselskabet har dermed udfyldt sin rolle og er likvideret i juli 2018.
- 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 Marmorholen og Langelinie.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.



3. Regnskabsberetning

Side 9 af 33

Resultatopgørelse

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2018 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 216 mio. kr. mod -205 mio. kr. i samme periode i 2017. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der i perioden er opgjort til 229 mio. kr. (-166 mio. kr. i 1. halvår af 2017). Værdireguleringerne udgøres af 13 mio. kr. realiserede avancer fra gennemførte salg, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af By & Havns resterende investeringsejendomme, svarende til en regulering på knap 4 pct.

I 1. halvår af 2018 er resultatet af den primære drift opgjort til 321 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, udgør resultatet af den primære drift 92 mio. kr. mod 83 mio. kr. i samme periode i 2017. Fremgangen kan henføres til såvel omsætnings- som omkostningssiden. Nettoomsætningen er steget knap 5 mio. kr., hvilket skyldes stigende lejeindtægter samt øgede indtægter fra parkering, mens indtægterne fra modtagelse af jord i Nordhavn til gengæld er faldet. Nedgangen på omkostningssiden vedrører primært en nedgang i ejendoms-skatteerne, der dog til dels er blevet modvirket af øgede personaleomkostninger i forbindelse med en fratrædelsesaftale.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 13 mio. kr. mod godt 7 mio. kr. i 1. halvår af 2017. Resultatet kan primært henføres til CMP, der har haft en gunstig resultatudvikling i 1. halvår af 2018, samt DLU. By & Havns associerede selskaber har alle givet et resultat tæt på 0, hvilket er som forventet.

I 1. halvår af 2018 udgjorde de finansielle nettoudgifter 121 mio. kr. Der er tale om et fald på knap 11 mio. kr. i forhold til samme periode i 2017. Faldet skyldes en reduceret gæld, hvortil kommer, at den gennemsnitlige forrentning af selskabets gæld er faldet fra 1,65 pct. i 1. halvår af 2017 til 1,47 pct. i 1. halvår af 2018.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et svagt faldende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af den totale gæld på i alt 62 mio. kr., der har belastet det samlede resultat. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 155 mio. kr. mod 190 mio. kr. i 1. halvår af 2017.

Balance

Pr. 30. juni 2018 udgjorde den samlede balance 16.222 mio. kr. mod 16.376 mio. kr. ved årsskiftet. Der er således kun sket få forskydninger siden årsregnskabet for 2017.

Ved udgangen af 1. halvår af 2018 er de materielle anlægsaktiver opgjort til 11.981 mio. kr., hvilket er en nedgang på 409 mio. kr. siden årsregnskabet for 2017. Ændringen kan i al væsentlighed henføres til en nedgang i værdien af investerings-ejendomme som følge af frasalg samt afskrivninger af havneindretninger.

De samlede finansielle anlægsaktiver er øget med 549 mio. kr. til 1.793 mio. kr. Baggrunden er primært en stigning i derivater som følge af en indgået swap-aftale i forbindelse med optagelse af nye lån til brug for refinansiering. Der er endvidere foretaget kapitalindsud på 20 mio. kr. i det 40 pct. ejede projektselskab RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, der udvikler detailhandel i Århusgadekvarteret, hvortil endelig kommer resultatandele fra By & Havns associerede selskaber og joint ventures i perioden.

Der er i 1. halvår af 2018 sket et fald i tilgodehavender på godt 23 mio. kr., der skyldes en reduktion i tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser og salg af investeringsejendomme samt fra tilknyttede og associerede virksomheder. I modsat retning er trukket tilgodehavende renter fra derivataftaler, der er steget i perioden.

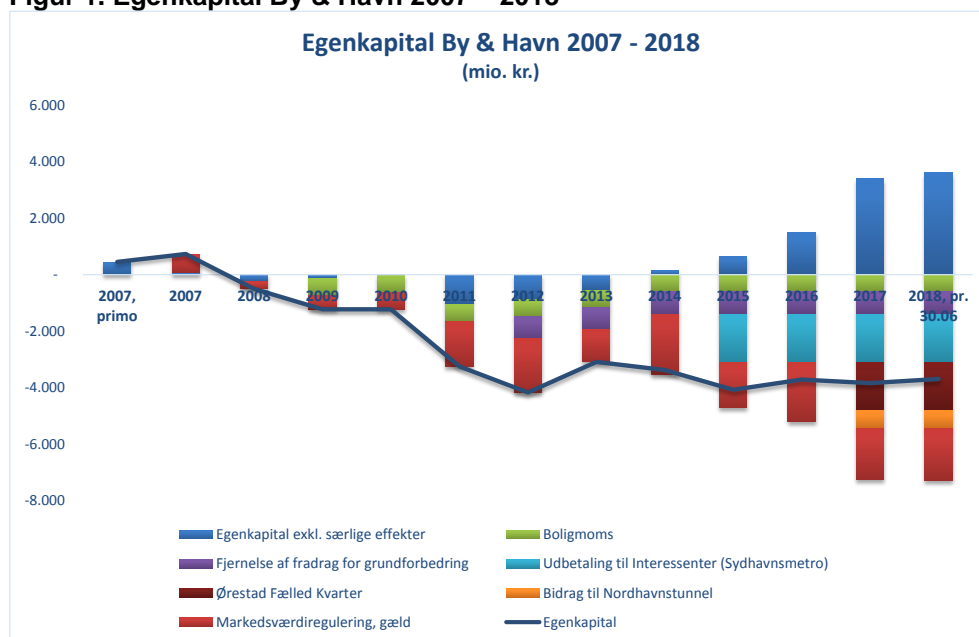
Til brug for sikkerhedsstillelse i forbindelse med derivataftaler har selskabet øget sin beholdning af værdipapirer (tyske statsobligationer) fra 1.200 mio. kr. ved årsskiftet til 1.316 mio. kr. I perioden er de likvide beholdninger reduceret med 387 mio. kr. til 44 mio. kr. Reduktionen er primært anvendt til indfrielse af gæld til Københavns Kommune. I 1. halvår af 2018 er selskabets gæld til kreditinstitutter og Københavns Kommune (inkl. den kortfristede del) reduceret med mere end 800 mio. kr. Den nominelle gæld udgør herefter 13.369 mio. kr.

Pr. 30. juni 2018 udgør egenkapitalen -3.686 mio. kr. Der er tale om en forbedring på 151 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan henføres til periodens resultat (155 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandelene i CMP på -3 mio. kr.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.846 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 halvåret udgøre -1.840 mio. kr. Det svarer godt og vel til den udbetaling til interessenterne til brug for finansiering af metro til Sydhavnen, der blev gennemført i 2015.

I figur 1 nedenfor er vist de forskellige særlige effekter, der har påvirket selskabets egenkapital siden selskabets stiftelse. Ser man bort fra en række specifikke udefrakommende effekter, ville egenkapitalen i dag udgøre mere end 3,6 mia. kr.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2018



Forventninger til 2018

For hele 2018 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i størrelsesordenen 300 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau. Der ventes således en forbedring af egenkapitalen. 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 Nordhavnstunnelen.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow i størrelsesordenen 260 mio. kr. Beløbet kan dække likviditetstrækket fra de finansielle poster, hvilket er et væsentligt pejlemærke for selskabets økonomi.

I november 2018 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og kvartalsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

4. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Selskabets administrerende direktør fratræder den 31. juli 2018 som følge af generationsskifte. Der er udpeget ny direktør med virke fra den 20. august 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2018

	Note	<u>År til dato 2018</u> DKK 1.000	<u>År til dato 2017</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	1	230.005	224.492
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	229.268	-166.325
Andre driftsindtægter		240	1.903
Indtægter i alt		459.513	60.070
Personaleomkostninger	3	-44.833	-37.999
Andre eksterne omkostninger	4	-50.383	-62.668
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-43.159	-42.626
Resultat af primær drift		321.138	-83.223
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	13.976	1.654
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	-824	5.851
Finansielle indtægter	7	3.553	4.481
Finansielle omkostninger	8	-121.737	-133.303
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		216.106	-204.540
Markedsværdiregulering af gæld	9	-61.544	394.773
Årets resultat		154.562	190.233
Forslag til resultatdisponering	10		

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	30. juni 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.570.073	10.933.814
Grunde og bygninger		486.736	483.710
Havneindretninger		817.646	858.353
Driftsmateriel		9.256	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse		96.831	104.455
Materielle anlægsaktiver	11	11.980.542	12.390.090
Kapitalandele i joint ventures	12	128.150	109.763
Kapitalandele i associerede selskaber	12	51.675	32.500
Øvrige finansielle anlægsaktiver	13	3.603	3.593
Andre værdipapirer	13	174.778	174.778
Derivater	18	1.434.671	923.024
Finansielle anlægsaktiver		1.792.877	1.243.658
Anlægsaktiver		13.773.419	13.633.748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.829	74.318
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	691.533	702.517
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		134.901	141.438
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		5.096	53.449
Derivater	18	4.421	3.479
Andre tilgodehavender	15	196.156	130.177
Periodeafgrænsningsposter	16	5.382	6.663
Tilgodehavender		1.089.318	1.112.041
Værdipapirer		1.315.906	1.199.779
Likvide beholdninger		43.595	430.600
Likvide beholdninger		43.595	430.600
Omsætningsaktiver		2.448.819	2.742.420
Aktiver		16.222.238	16.376.168

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	30. juni 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-4.136.232	-4.287.704
Egenkapital		-3.685.668	-3.837.140
Andre hensatte forpligtelser	17	56.671	52.471
Hensatte forpligtelser		56.671	52.471
Kreditinstitutter	18	16.317.518	14.102.110
Leasingforpligtelser	18	52.919	54.669
Deposita		44.478	43.698
Gæld til Københavns Kommune	18	19.651	17.448
Derivater	18	2.187.175	2.141.189
Langfristede gældsforpligtelser		18.621.741	16.359.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	601.615	2.228.212
Gæld til Københavns Kommune	18	50.860	1.175.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.516	83.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		389	0
Derivater	18	3.533	0
Anden gæld		481.753	267.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.828	46.132
Kortfristede gældsforpligtelser		1.229.494	3.801.723
Gældsforpligtelser		19.851.235	20.160.837
Passiver		16.222.238	16.376.168
Eventualforpligtelser mv.	19		
Nærtstående parter og ejerforhold	20		
Segmentoplysninger	23		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2018

	Note	30. juni 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Periodens resultat		154.562	-100.265
Reguleringer	21	-35.832	326.165
Ændring i driftskapital	22	40.331	-6.785
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		159.061	219.115
Renteindbetalinger og lignende		355.426	756.370
Renteudbetalinger og lignende		-343.543	-1.041.213
Pengestrømme fra ordinær drift		170.944	-65.728
Pengestrømme fra driftsaktivitet		170.944	-65.728
Køb af materielle anlægsaktiver		-168.374	-1.173.618
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-27.510	581.997
Salg af investeringsejendomme		779.757	1.323.267
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		573	1.725
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		10.984	-263.043
Modtaget udbytte fra joint ventures		0	62.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		595.430	532.828
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.750.228	5.095.307
Tilbagebetaling af gæld		-2.787.480	-4.886.622
Køb og salg af værdipapirer		-116.127	-74.004
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.153.379	134.681
Ændring i likvider		-387.005	601.781
Likvider primo		430.600	-171.181
Likvider ultimo		43.595	430.600
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		43.595	430.600
Likvider ultimo		43.595	430.600

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2018

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2017	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-1.237	0	-1.237
Regulering til tidligere år		20.378		20.378
Periodens afgang	0	-190.048	190.048	0
Udbytte til moderselskabet	0	-62.500	62.500	0
Periodens resultat	0	201.870	-302.135	-100.265
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode		23.016	-23.016	0
Egenkapital 31. december 2017	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.089	0	-3.089
Periodens resultat	0	13.152	141.409	154.561
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	-10.063	10.063	0
Egenkapital 30. juni 2018	450.564	0	-4.136.232	-3.685.668

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2018 DKK 1.000	År til dato 2017 DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	703	519
Løjeindtægter, ejendomme	105.815	102.559
Løjeindtægter, havn	33.795	32.815
Parkeringsindtægter	45.357	40.741
Jordmodtagelse, havn	39.840	41.803
Øvrig omsætning	4.495	6.055
	230.005	224.492
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	13.034	26.529
Værdireguleringer af investeringsejendomme	216.234	-192.854
	229.268	-166.325
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	39.320	33.436
Pensioner	2.775	2.499
Andre omkostninger til social sikring	496	381
Øvrige personaleomkostninger	2.242	1.683
	44.833	37.999
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	112	111
Fratrædelsesgodtgørelse indgår i lønninger med 5,4 mio. kr.		
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	37.770	38.278
Ejendomsskatter og afgifter	12.613	24.390
	50.383	62.668

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2018	År til dato 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	1.312	1.505
Havneindretninger	40.921	39.681
Driftsmateriel	1.426	1.440
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-500	0
	43.159	42.626
<p>Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 30.188 tkr. Pr. 30. juni 2018 udgjorde afskrivningen 28.953 tkr.</p>		
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	13.976	1.654
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-824	5.851
	13.152	7.505
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	0	242
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	341	430
Renteindtægter, Københavns Kommune	0	216
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	3.188	0
Valutakursreguleringer	18	3.593
Andre finansielle indtægter	6	0
	3.553	4.481
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	148.666	168.268
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-46.046	-53.825
Renteomkostninger, værdipapirer	3.982	3.410
Renteomkostninger, Københavns Kommune	12.728	13.857
Finansiel leasing	1.592	1.588
Valutakursreguleringer	808	0
Andre finansielle omkostninger	7	5
	121.737	133.303

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2018	År til dato 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
9 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-160.179	234.720
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	98.635	160.053
	-61.544	394.773

10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.152	7.505
Overført overskud	141.410	182.728
	154.562	190.233

11 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	10.878.528	547.484	1.474.795	35.812	104.455
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	6.767	0	0	0	161.608
Afgang i perioden	-356.414	0	0	-196	0
Overførsler i perioden	163.702	4.338	214	977	-169.232
Kostpris 30. juni 2018	<u>10.692.583</u>	<u>551.822</u>	<u>1.475.009</u>	<u>36.593</u>	<u>96.831</u>
Værdireguleringer 1. januar	55.286				
Periodens værdiregulering	216.234				
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-394.030				
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>-122.510</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		63.774	616.442	26.054	
Periodens nedskrivninger		0	0	0	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		1.312	40.921	1.426	
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-143	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		<u>65.086</u>	<u>657.363</u>	<u>27.337</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>10.570.073</u>	<u>486.736</u>	<u>817.646</u>	<u>9.256</u>	<u>96.831</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>64.054</u>			

Noter til halvårsrapporten

	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
12 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	245.001	37.494
Periodens tilgang	7.500	20.000
Kostpris ultimo	<u>252.501</u>	<u>57.494</u>
Værdireguleringer primo	-135.238	-4.994
Valutakursregulering	-3.089	0
Periodens resultat	13.976	-825
Værdireguleringer ultimo	<u>-124.351</u>	<u>-5.819</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>128.150</u>	<u>51.675</u>

Kapitalandele specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
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 1.415	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.
Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS	København	TDKK 80	49,99 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK 5.000	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK 50	40,00 pct.

13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer DKK 1.000	Andre tilgode- havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.778	3.593
Periodens tilgang	0	28
Periodens afgang	0	-18
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>174.778</u>	<u>3.603</u>

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2018	31. dec. 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	166.469	334.844
Andre tilgodehavender ejendomssalg	525.064	367.673
	691.533	702.517

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 685 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

15 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	179.024	72.023
Grundskyld	1.590	18.583
Øvrige tilgodehavender	15.542	39.571
	196.156	130.177

16 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	2.942	3.584
Periodiserede salgsomkostninger	2.440	3.079
	5.382	6.663

17 Andre hensatte forpligtelser

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan- staltninger	Understøt- telsesfond	i alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	18.698	33.700	73	52.471
Tilgang i perioden	4.200	0	0	4.200
Afgang i perioden	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	22.898	33.700	73	56.671

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	23.971
Efter 5 år	32.700
	56.671

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. 31. december 2017 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2018	31. dec. 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Gældsforpligtelser		
Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:		
Kreditinstitutter	16.915.687	16.719.808
Derivater	751.616	1.622.559
Bankgæld	0	171.181
Leasingforpligtelser	56.365	61.250
Gæld til Københavns Kommune	70.511	525.481
	17.794.179	19.100.279

Løbetid på gældsforpligtelser:

	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	655.899	-57.729	3.446	50.860	652.476
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.374.859	-222.367	15.504	19.651	6.187.647
Forfalder efter 5 år	9.884.929	1.031.712	37.415	0	10.954.056
	16.915.687	751.616	56.365	70.511	17.794.179

Andre finansielle gældsforpligtelser forfalder inden for 12 måneder.

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Finansielle aktiver og passiver vedrørende finansielle instrumenter til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen:

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.246.364	-2.007.427
Valutaswaps	1.075	-27.646
Terminforretninger	0	-5
Derivater i alt	1.247.439	-2.035.079
Bruttoværdi derivater	1.247.439	-2.035.079
Vedhængende renter	191.652	-155.629
Bruttoværdi total	1.439.092	-2.190.708

I henhold til indgåede aftaler skal By & Havn stille sikkerhed for negative værdireguleringer af derivater. Værdireguleringerne kan være en konsekvens af et ændret renteniveau. Sikkerheden er stillet i form af en obligationsbeholdning.

Noter til halvårsrapporten

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Renterisici:

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	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	43.595	0	0	0	0	0	43.595	43.425
Værdipapirer	186.313	1.117.875	0	0	0	0	1.304.188	1.315.906
	229.908	1.117.875	0	0	0	0	1.347.783	1.359.332
Obligationsslån og gæld	-742.649	-2.150.000	-1.800.000	-1.950.000	0	-7.950.000	-14.592.649	-16.879.663
Valuta- og renteswaps	-2.845.575	702.583	1.000.000	1.350.000	0	-260.943	-53.936	-787.634
Valutatermener	0	0	0	0	0	0	0	-5
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
	-3.588.224	-1.447.417	-800.000	-600.000	0	-8.210.943	-14.646.585	-17.667.302
Nettogæld	-3.358.316	-329.543	-800.000	-600.000	0	-8.210.943	-13.298.802	-16.307.971

Likviditetsrisici:

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

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.

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 2018	31. dec. 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	354	75
Kontanter	317	237
Likvide beholdninger	43.278	-171.418
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
	143.949	-71.106

Noter til halvårsrapporten

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Leasingforpligtelser:

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt en administrations- og personalebygning, der er udlejet til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en købsoption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 71 mio. kr. vedrører tre forhold:

- Selskabet blev ved stiftelsen forpligtet til at bidrage med 700 mio. kr. til etablering af Nordhavnsvej. Heraf blev 1/3 betalt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010, mens 2/3 er betalt i 1. halvår af 2018. Der udestår nu 18 mio. kr., der vedrører indeksring af den sidste betaling.
- I henhold til principaftalen mellem Staten og Københavns Kommune skal By & Havn finansiere en evt. Nordhavnstunnel inkl. et såkaldt tilkoblingsanlæg, der er vurderet at koste 660 mio. kr. Der er i 2018 betalt 627 mio. kr. heraf, og der udestår således 33 mio. kr. af den samlede omkostning.
- I forbindelse med udviklingen af Teglnholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 24 mio. kr., hvoraf 4 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

19 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entrepris vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entreprisforsikring. 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 opgørt til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entreprisforsikringens bestemmelser. I oktober 2017 har entreprenøren ZMM udarbejdet klageskrift mod Tryg og By & Havn, og samtidig er en række supplerende spørgsmål til skønsrapporten under udarbejdelse af parterne. 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 165,5 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.

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 2018 udgør 271 mio. kr. (mod 280 mio. kr. pr. 31. december 2017), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 113 mio. kr. (mod 122 mio. kr. pr. 31. december 2017). Overdækningen i Pensionskassen udgør 156 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. 123 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entrepriscontrakter på ca. 279 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

19 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

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, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2018 er der modtaget garantistillelser på i alt 103 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 6,1 mio. kr.

20 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 joint ventures og associerede selskaber, jf. note 12.

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

Transaktioner

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter på ikke-markedsmæssige vilkår. Der har i regnskabsåret ikke været sådanne transaktioner.

Ejerforhold

Københavns Kommune (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

	30. juni 2018	31. dec. 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.553	-10.638
Finansielle omkostninger	121.737	235.739
Markedsværdiregulering af gæld	61.544	-293.443
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-229.268	570.154
Regulering realiserede salg	-16.279	-55.731
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-20	-1.521
Periodens af- og nedskrivninger	43.159	83.475
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	824	-149.468
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-13.976	-52.402
	-35.832	326.165
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-119.682	103.230
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-4.980	-19.699
Ændring i leverandører mv.	84.331	-76.746
	-40.331	6.785

Noter til halvårsrapporten

23 Segmentoplysninger

	1. halvår 2018	1. halvår 2018	1. halvår 2018	1. halvår 2018	1. halvår 2018
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	107.201	36.958	45.358	40.728	230.245
Værdiregulering investeringsejendom	-1.766	0	0	231.034	229.268
Omkostninger	-35.044	-5.672	-14.155	-40.345	-95.216
Resultat før ned- og afskrivninger	70.391	31.286	31.203	231.417	364.297
Ned- og afskrivninger	-2.687	-9.832	-496	-30.144	-43.159
Resultat før finansielle poster	67.704	21.454	30.707	201.273	321.138
	30. juni 2018	30. juni 2018	30. juni 2018	30. juni 2018	30. juni 2018
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.913.396	0	1.644.177	6.012.500	10.570.073
Grunde og bygninger	7.549	418.394	0	60.793	486.736
Havneindretninger	71.844	556.180	0	189.622	817.646
Driftsmateriel	1.639	704	1.361	5.552	9.256
Materielle anlægsaktiver under opførelse	58.643	11	1.720	36.457	96.831
Finansielle anlægsaktiver	311	40.463	0	1.752.103	1.792.877
Anlægsaktiver i alt	3.053.382	1.015.752	1.647.258	8.057.027	13.773.419
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	691.533	691.533
Tilgodehavender	45.073	135.339	5.057	212.316	397.785
Omsætningsaktiver i alt	45.073	135.339	5.057	903.849	1.089.318
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	9.427	1.197	5.089	23.803	39.516
Anden gæld	107.121	10.273	67.787	991.929	1.177.110
Kortfristede gældsforpligtelser	116.548	11.470	72.876	1.015.732	1.216.626

Noter til halvårsrapporten

23 Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2017 Udlejning DKK 1.000	1. halvår 2017 Havnedrift DKK 1.000	1. halvår 2017 Parkering DKK 1.000	1. halvår 2017 Areal DKK 1.000	1. halvår 2017 I alt DKK 1.000
Indtægter	106.425	34.683	41.509	43.778	226.395
Værdiregulering investeringsejendomme	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
	31. dec. 2017 Udlejning DKK 1.000	31. dec. 2017 Havnedrift DKK 1.000	31. dec. 2017 Parkering DKK 1.000	31. dec. 2017 Areal DKK 1.000	31. dec. 2017 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.887.812	0	1.636.000	6.410.002	10.933.814
Grunde og bygninger	7.291	415.731	0	60.688	483.710
Havneindretninger	74.291	564.126	0	219.936	858.353
Driftsmateriel	1.587	960	1.049	6.162	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse	56.916	1.744	133	45.662	104.455
Finansielle anlægsaktiver	329	32.028	0	1.211.301	1.243.658
Anlægsaktiver i alt	3.028.226	1.014.589	1.637.182	7.953.751	13.633.748
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	702.517	702.517
Tilgodehavender	53.282	145.044	2.971	208.227	409.524
Omsætningsaktiver i alt	53.282	145.044	2.971	910.744	1.112.041
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	15.455	4.641	8.761	55.053	83.910
Anden gæld	220.516	24.547	204.874	3.223.526	3.673.463
Kortfristede gældsforpligtelser	235.971	29.188	213.635	3.278.579	3.757.373

5. 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 årsrapportens 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 indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder 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.

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 posterne "Kapitalandele i datterselskaber", "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 datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures er udenlandske 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.

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, ejendoms-skatte, 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.

Side 32 af 33

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 hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Restværdier for 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 nettorealiseringsværdi, 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 dagsværdi, 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

