

ÅRSRAPPORT 2017

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7, 1259 København K
CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære interessentskabsmøde
den 16. april 2018.

16. april 2018
Dirigent

Britta Køster
Britta Køster



BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Året i hovedtræk	3
Selskabsmæssige forhold	8
Samfundsansvar (CSR)	10
Organisation og medarbejdere	11
God selskabsledelse	12
Risikofaktorer	14
Regnskabsberetning	22
Resultat	22
Balance	23
Forventninger til 2018 og kommende år	25
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	26
Regnskab	27
Resultatopgørelse	27
Balance	28
Pengestrømsopgørelse	30
Egenkapitalopgørelse	31
Noter	32
Anvendt regnskabspraksis	51
Ledelsespåtegning	57
De uafhængige revisorers erklæringer	58

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

By & Havn opnåede i 2017 et resultat på 176 mio. kr. ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme og markedsværdiregulering af gæld, hvilket er det bedste resultat i selskabets historie.

Resultatet af den primære drift blev på -370 mio. kr. mod 998 mio. kr. i 2016. Baggrunden for nedgangen i resultatet af den primære drift er primært en nedgang i værdireguleringer af investeringsejendomme, der i 2017 blev på -570 mio. kr. mod 822 mio. kr. året før. Den negative regulering af investeringsejendommene i 2017 skyldes dels, at selskabets første bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen i form af finansieringen af tilslutningsanlæg mellem Nordhavsvej og den evt. kommende Nordhavnstunnel er blevet indregnet i regnskabet som en nedskrivning, dels at værdien af selskabets byggeretter i Ørestad Fælled Kvarter er nedskrevet til 0 kr., da det ikke vurderes realistisk, at der kan tilvejebringes en lokalplan for området. Nedskrivningen af værdien af Ørestad Fælled Kvarter skal ses i lyset af, at markedsværdien af området, såfremt det blev tilladt at udvikle området som oprindelig forudsat, udgør 1,7 – 1,9 mia. kr.

Ses der bort fra de negative værdireguleringer vedrørende Nordhavn og Ørestad Fælled Kvarter, har resultatudviklingen generelt set været tilfredsstillende. Dermed er der skabt et godt grundlag for, at selskabet kan nå de opsatte mål for strategiperioden 2016-2019.

Den positive resultatudvikling bekræftes også af omfanget af salgskontrakter i 2017 for forretningsområdet **Arealudvikling**. Selskabet har solgt byggeretter for i alt 1.323 mio. kr., der samlet set er solgt med en positiv avance på 56 mio. kr. Der er endvidere indgået en del betingede salgsaftaler, hvoraf aftaler for ca. 1.800 mio. kr. ventes endeligt effektueret i 2018.

Det område, hvor der har været størst salgsaktivitet i 2017, er Ørestad Syd. I starten af 2017 bad selskabet aktører i markedet om at indsende interessetilkendegivelser for et af selskabets sidste lokalplanlagte områder til boligformål. Der er indgået salgsaftaler eller betingede salgsaftaler for stort set alle byggefeltet i området.

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 2017 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. Arbejderne i området ventes først afsluttet i 2019.

Et af de områder, selskabet overtog ved stiftelsen, var det såkaldte Ørestad Fælled Kvarter, der har været en del af planen for Ørestads udvikling siden 1992. Selskabet har udviklet en forretningsplan for området. Der er dog ved afslutning af regnskabet for 2017 uvished om, hvorvidt Københavns Kommune vil godkende en udvikling af området. Selskabet afventer i øjeblikket Københavns Kommunes videre vurderinger.

Med de mange salg, der er afsluttet i 2017 eller ventes afsluttet i 2018, er det begrænset, hvad der er tilbage af lokalplanlagte byggegrunde til brug for boligformål i lokalplanlagte områder. Dette er naturligvis forstærket af beslutningen vedrørende Ørestad Fælled. Efter afslutningen af indeværende strategiperiode til 2019 kan der derfor komme en stilstand for så vidt angår salg af byggeretter til boligformål.

By & Havn har sammen med en række andre aktører 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 ØICC 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.

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. Byggeretterne på Christiansholm er nu solgt, og 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 færdigetablet, og en ny bydel tegner sig efterhånden tydeligt. By & Havn har i 2017 færdiggjort en ny brygge ved Sandkaj, og i havnebassinet ud for Sandkaj har Københavns Kommune etableret en badezone. 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 2017 og ventes at være afsluttet primo 2018.

På Sundmolen er infrastrukturarbejderne ligeledes godt i gang, og de første beboere er flyttet ind.

Nord og vest for Århusgadekvarteret arbejdes der med planlægning af de infrastruktur-arbejder, der dels skal sikre en nyttiggørelse af området, dels skal forberede infrastrukturen til at kunne klare en fuldt udbygget Nordhavn. Dette omfatter bl.a. en udvidelse af Sundkrogsgade, men også etablering af stationsforpladser til de planlagte metrostationer ved Nordhavn Station og Orientkaj. By & Havn har i samarbejde med Metroselskabet afholdt en konkurrence vedrørende stationsforpladsernes udformning og udseende. Metro-stationer og dermed stationsforpladserne ventes ibrugtaget ved årsskiftet 2019/2020. Flere af byggefelterne tæt på den kommende metrostation ved Orientkaj er allerede solgt til henholdsvis hotel, kontor og bolig.

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 Copenhagen Malmö Port AB (CMP) indsendt VVM-anmeldelse med henblik på igangsættelse af VVM-proces for etablering af en containerterminal i den yderste del af Nordhavn. VVM-processen ventes afsluttet i 1. halvår af 2018.

For hele Levantkaj-området har der i 2017 været afholdt en konkurrence om en ny masterplan. Masterplanen vil være rammen for at omdanne 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 væsentlig for, at selskabet kan leve op til de økonomiske forudsætninger bag ejernes Principaftale fra 2014.

Udviklingen i 2017 har været positiv for udlejningsaktiviteterne, hvilket har givet grundlag for positive værdireguleringer af udlejningsejendommene på mere end 300 mio. kr. Baggrunden er både merudlejninger og øget leje fra lejemaal som følge af gennemførte investeringer i nogle af selskabets ældre bygningslejemaal. Endelig er afkastkravet i markedet generelt faldet, hvilket også har medvirket til at øge værdien af ejendommene.

Det vurderes, at der er potentiale for at øge lejeindtægterne de kommende år gennem renovering og nyindretning af især ældre pakhuse på Sundmolen, der bliver omdannet til moderne kontorlejemaal, i Tulipanområdet i Søndre Frihavn samt enkelte bygninger i Århusgadekvarteret. De samlede investeringer i 2017 har været på 77 mio. kr.

Et andet forretningsområde, hvor By & Havn må understøtte byudviklingen med store investeringer, er **Parkering**. I dele af selskabets byområder i Nordhavn og Ørestad er det besluttet at etablere 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. I Ørestad Syd er der i 2017 åbnet et parkeringshus med 294 pladser, og i januar 2018 er der åbnet yderligere et med 606 pladser. Parkeringshusene koster tilsammen mere end 130 mio. kr. Inden for de kommende år skal der etableres yderligere parkeringshuse i Ørestad og i Nordhavn. Næste større investering vil være etablering af 1.000 parkeringspladser i Kronløbsbassin, der forventes at indebære en investering i størrelsesordenen 500 mio. kr.

I 2017 lå de samlede indtægter for parkering på 82 mio. kr. Der er tale om en stigning på 20 pct. i forhold til samme periode i 2016. Stigningen skyldes stor tilgang af nye abonnenter i selskabets byområder primært som følge af mange nye beboere. Pengestrømmen fra driften af parkeringsanlæggene kan endnu ikke dække de beregnede renter for forretningsområdet. Indtjeningen skal med andre ord øges yderligere for, at de gennemførte investeringer kan forrentes.

Selskabets sidste forretningsområde er **Havnedrift**. Størstedelen af selskabets havnedriftsaktiviteter varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. Udviklingen i CMP's aktiviteter har i 2017 været tilfredsstillende, især på baggrund af en gunstig udvikling i krydstogttrafikken, der i 2017 bragte omkring 850.000 turister til København.

For at sikre en fremtidig udviklingsmulighed for krydstogttrafikken arbejder CMP i øjeblikket med planlægning af investeringer i yderligere en krydstogtkaj i forlængelse af den nuværende ved Oceankaj i Ydre Nordhavn. Udvidelsen skal være med til at sikre, at CMP kan modtage de helt store krydstogtskibe, 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.

Prøvestenen er en vigtig del af forsyningen til København med byggematerialer og brændstof, herunder til Københavns Lufthavn, der hvert år modtager over 1 mio. tons jetfuel

fra Prøvestenen. Udviklingen af CMP's aktiviteter på Prøvestenen var også i 2017 gunstig med stigende omsætning. Udviklingen understregede Prøvestenens betydning som erhvervshavn for København, og aktiviteterne har lige så stor betydning for CMP's og dermed By & Havns økonomi, som det er tilfældet med krydstogttrafikken.

By & Havns resultatandel i CMP har i 2017 været på -6 mio. kr. mod 14 mio. kr. i 2016. Nedgangen kan primært henføres til, at CMP har korrigeret indregningen af lejebetalingen til henholdsvis Malmø Kommune og By & Havn. By & Havn har samtidig kunnet indregne en højere lejeindtægt fra CMP end tidligere år. Korrektionen er af rent regnskabsteknisk karakter og har ingen likviditetsmæssig betydning og ej heller nogen betydning for CMP's langsigtede økonomiske udvikling.

Den væsentligste del af erhvervstrafikken i Københavns Havn foregår i Nordhavn og på Prøvestenen. Trafikken i Inderhavnen er også livlig, dog primært præget af fritidstrafik blandet med tursejladser. Samtidig er der en voksende efterspørgsel efter at bruge vandarealerne i Københavns Havn til andre former for fritidsaktiviteter. By & Havn har i 2017 igangsat et strategiarbejde, der på den ene side skal være med til at udvikle det forretningsmæssige potentiale yderligere og på den anden side give byens borgere og gæster mulighed for aktivt at benytte vandarealerne på en sikkerhedsmæssig forsvarlig måde.

Hoved- og nøgletal

	2017 DKK mio.	2016 DKK mio.	2015 DKK mio.	2014 DKK mio.	2013 DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	452	475	479	443	418
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-570	822	395	761	384
Resultat af primær drift	-370	998	586	903	529
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	0	69	30	99
Resultat af kapitalandele i joint ventures	52	17	56	25	30
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	149	4	-1	-1	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-225	-180	-237	-234	-325
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	68	-665	291	-1.223	435
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-394	839	473	722	332
Årets resultat	-100	354	1.001	-267	1.092
Balance					
Aktiver	16.376	16.608	15.631	13.912	13.314
Anlægsaktiver	13.634	14.614	13.378	12.694	12.468
Omsætningsaktiver	2.742	1.994	2.253	1.219	847
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.174	467	367	303	1.651
Af- og nedskrivninger	83	124	126	123	97
Egenkapital	-3.837	-3.756	-4.070	-3.369	-3.082
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-66	178	-74	-137	-434
- investeringsaktivitet	533	399	-107	95	334
heraf investering i materielle anlægsaktiver	1.174	475	574	303	1.651
- finansieringsaktivitet	135	-637	182	42	91
Årets forskydning i likviditet	602	-60	0	0	-10
Antal medarbejdere	111	114	113	111	111
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	N/A	76,8 pct.	65,8 pct.	75,0 pct.	66,0 pct.
Afkastningsgrad	-2,3 pct.	6,0 pct.	3,7 pct.	6,5 pct.	4,0 pct.
Soliditetsgrad	-23,4 pct.	-22,6 pct.	-26,0 pct.	-24,2 pct.	-23,1 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorenteberende gæld	15.993	17.464	19.392	16.892	16.277
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:

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

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

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

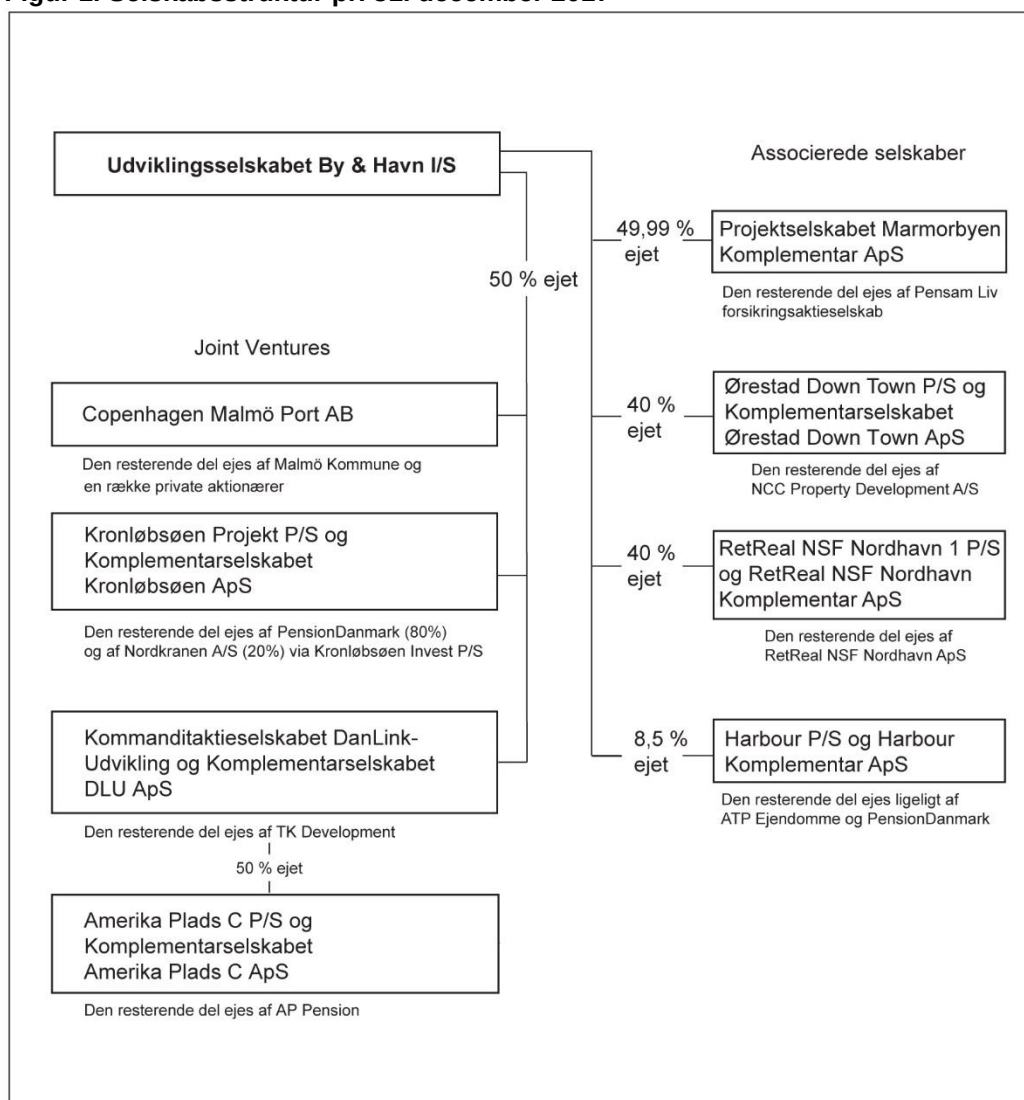
Egenkapitalforrentning = $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 Arealudviklings-selskabet 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 Marmormolen, men som blev frasolgt pr. 29. december 2017. Komplementarselskabet vil blive likvideret primo 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 Marmormolen 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.

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2017

3. Samfundsansvar (CSR)

By & Havn har siden 2010 været medlem af UN Global Compact og vil i marts 2018 offentliggøre sin syvende fremskridtsrapport (COP-rapport). By & Havns COP-rapport, som er tilgængelig på By & Havns hjemmeside: www.byoghavn.dk/CSR, indeholder den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a. I COP-rapporten beskriver selskabet bl.a. sit arbejde med bæredygtig byudvikling og menneskerettigheder, og der gives en status for selskabets målopfyldelse i forhold til de 10 Global Compact principper i 2017. Mål for CSR-arbejdet i 2018 og den fortsatte opbakning til Global Compact fremgår også af COP-rapporten.

Årsrapportens CSR-afsnit er fokuseret på selskabets arbejde med bæredygtig byudvikling, da dette er et væsentligt fokusområde for selskabet. I årsrapportens afsnit 4 er der redegjort for organisation og medarbejdere.

Bæredygtig byudvikling

Som en af de centrale spillere i byudviklingen i København bidrager By & Havn til at fremme en bæredygtig udvikling i selskabets udviklingsområder – både miljømæssigt, socialt og økonomisk. Arbejdet afspejler selskabets overordnede mission om at tage et medansvar for den langsigtede bæredygtige byudvikling, og drejer sig både om den fysiske planlægning og realisering samt tiltag, som markedet i en tidlig fase ikke automatisk leverer, herunder aktiviteter, der er med til at kickstarte bylivet i de nye byområder.

Byudviklingsaktiviteterne er inddelt i tre fokusområder, som beskrives nedenfor. I COP-rapporten redegøres detaljeret for de enkelte byudviklingsaktiviteter udført i 2017.

Certificering af byområder og byggerier (DGNB)

I By & Havns forretningsstrategi for 2016-2019 indgår, at selskabets kommende byområder skal certificeres efter den i Danmark valgte norm på bæredygtighedsområdet, DGNB. På tilsvarende vis stiller selskabet krav om, at byggerier i selskabets byudviklingsområder skal certificeres efter samme standard.

I 2017 er der på byområdeniveau arbejdet med henholdsvis Ørestad Fælled Kvarter og Levantkaj i Nordhavn. På baggrund af masterplanen for Ørestad Fælled Kvarter blev præcertificering af byområdet forberedt. I forhold til Levantkaj blev der i konkurrenceprogrammet lagt vægt på, at området skal kunne certificeres til minimum guld, og deltagerne blev bedt om at udvikle principper for bæredygtige løsninger, bl.a. i forhold til områdets mikroklima.

Herudover blev der i 2017 stillet krav om certificering på bygningsniveau i ni salgsaftaler om kommende byggerier i selskabets udviklingsområder, ligesom der i hovedvilkårene for interessetilkendegivelse ved salg af grunde i Ørestad Syd i foråret 2017 blev stillet krav om, at de kommende byggerier skal certificeres efter DGNB-standard.

Partnerskaber og lokal forankring

Selskabet har i 2017 indgået i en række partnerskaber og samarbejdsprojekter med henblik på at fremme et levende bymiljø og skabe lokal forankring i bl.a. Nordhavn.

Eksempelvis har By & Havn sammen med DGI og Idrætsforum København igangsat et foreningsliv, der administreres af Nordhavn IF, som er en flerstrengt forening, der fungerer som en paraplyorganisation for de nye foreninger, der etableres i Nordhavn. Der blev i 2017 etableret ni foreninger i Nordhavn IF, der bl.a. har omdrejningspunkt om Konditaget Lüders og kajakopbevaringen i P-huset, som By & Havn har anlagt og realiseret. Foreningsmodellen er etableret med baggrund i gode erfaringer fra Ørestad.

For at skabe et levende bymiljø og tiltrække besøgende til Århusgadekvarteret arbejdes der også på at etablere en handelsforening, der skal fremme et aktivt handelsliv og fælles

aktiviteter blandt medlemmerne, f.eks. deleøkonomikoncepter, events og fælles markedsføring.

Andre partnerprojekter er forsøg med en selvkørende bus i Århusgadekvarteret, som ventes sat i drift medio 2018, ligesom det 4-årige forskningsprojekt EnergyLab Nordhavn fortsatte i 2017. I 2017 har fokus bl.a. været på formidling af bæredygtige energiløsninger med etablering af et showroom i et af By & Havns gamle pakhuse. Et forsøg med indsamling af data om opladning af elbiler er også startet op i P-hus Lüders og fortsætter i 2018.

Bylivsfremmende projekter

Da mange af de nyetablerede foreninger i Nordhavn har tilknytning til aktiviteter på vand, samarbejder By & Havn med Københavns Kommune om at udvikle og etablere et flydende aktivitetshus med faciliteter, der understøtter vandsportsaktiviteter. Huset skal placeres ved badezonen, der åbnede i 2017, og udvikles i tæt dialog med foreningerne, der bistår med prioritering af faciliteter og funktioner. By & Havn er bygherre på projektet, der forventes at stå færdigt ved årsskiftet 2018/2019, hvorefter Københavns Kommune overtager ejerskab og drift.

For at skabe et rigt kulturliv i bydelen stillede By & Havn den gamle postterminal på Århusgade 126 til rådighed for Kultur Østerbro. Her kan afholdes workshops, kulturaktiviteter, borger- og foreningsmøder, børne- og ungdomsaktiviteter, koncerter mv. faciliteret af Kultur Østerbro. Ud over lokalerne benyttes et ledigt byggefelt på Helsinkigade sammen med borgere til plantekasser og sandkasser. Andre arrangementer i området er f.eks. Kulturhavn og Harbour Run. De midlertidige aktiviteter skal understøtte etableringen af et permanent, blomstrende kulturliv i området.

Et andet bylivsfremmende projekt er et stort fælles kultur- og beboerhus, som By & Havn etablerer på vegne af 2.800 grundejere i Ørestad Syd. Det bliver ca. 2.500 m² stort og forventes at åbne i 2021 med mange flere faciliteter, end hvert boligbyggeri hver især ville kunne etablere. Projektet er et eksempel på, at By & Havn ved at lave en fælles løsning for et samlet byudviklingsområde tilbyder beboerne et mere mangfoldigt beboerhus.

4. Organisation og medarbejdere

Med udgangen af 2017 beskæftigede By & Havn 105 medarbejdere. Med udgangen af 2017 var selskabets gennemsnitsalder 50 år, og der var 42 kvinder og 63 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 11 personer, er der fem kvinder og seks mænd. Medarbejdergrupperne inkl. ledelsen fordeler sig på 79 funktionærer og 26 specialarbejdere. Funktionærerne består bl.a. af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontomedarbejdere etc. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns Havn.

Det er en af selskabets personalepolitiske målsætninger, at medarbejderne har høj trivsel og engagement i arbejdshverdagen. Der arbejdes løbende på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø i samarbejde med Arbejdsmiljøudvalget og Samarbejdsudvalget. I 2017 blev der desuden afholdt medarbejderseminar med fokus på kommunikation og samarbejde samt sundhedsfremme med det formål at give inspiration og konkrete værktøjer til alle medarbejders arbejdsdag og daglige sundhed.

Igennem dialog med medarbejderne, Samarbejdsudvalget og løbende synliggørelse af selskabets sygefravær arbejdes der fokuseret med selskabets sygefravær. I 2017 var det gennemsnitlige fravær på 3,9 pct., hvilket er på niveau med selskabets målsætning. Sygefraværsprocenten er præget af flere langtidssygemeldte medarbejdere med kritiske sygdomme. I forbindelse med langtidssygemeldinger lægges der vægt på løbende dialog med den sygemeldte, da By & Havn ønsker at kunne medvirke til, at den enkelte fastholdes på arbejdsmarkedet, bl.a. via fleksjob.

By & Havn deltager aktivt i opkvalificeringen af arbejdsmarkedet. Det sker gennem midlertidige ansættelser som f.eks. virksomhedspraktikanter, studiepraktik og løntilskud. I 2017 har der været to virksomhedspraktikantforløb. Der har været beskæftiget en elev/praktikant og en medarbejder i fleksjob i perioden. By & Havn stiller i alle relevante udbud af bygge- og anlægsprojekter samt tjenesteydelser krav om beskæftigelse af elever/praktikanter (social klausul) og sikring af løn- og arbejdsvilkår (arbejdsklausul).

I 2017 har By & Havn endvidere arbejdet med at opfylde kravene i den nye Persondataforordning, som skal styrke og ensrette databeskyttelsen for personer i EU. By & Havn har kortlagt og risikovurderet systemer, processer og håndtering af persondata og udarbejdet en GAP-analyse. GAP-analysen danner udgangspunkt for handlingsplanen, som der arbejdes videre med i 2018.

5. God selskabsledelse

Kodeks for god selskabsledelse

By & Havn efterlever generelt anbefalinger fra Komitéen for God Selskabsledelse. Selskabet har forholdt og forholder sig løbende til anbefalingerne, og der foreligger en opdateret oversigt over selskabets efterlevelse af samtlige anbefalinger. I oversigten, der er tilgængelig på selskabets hjemmeside www.byoghavn.dk, redegøres for hver enkelt af de anbefalinger, Komitéen for God Selskabsledelse giver, hvorvidt selskabet efterlever anbefalingen, og der er en kort bemærkning/forklaring til visse af anbefalingerne.

Det kan generelt oplyses, at selskabet følger langt de fleste af anbefalingerne, men at der er anbefalinger, som enten er fravalgt, eller som ikke kan efterleves qua selskabets på visse områder særlige konstruktion og ejerskab mv. Da By & Havn er et offentligt ejet interessentskab med egen stiftelseslovgivning, er en række af anbefalingerne ikke relevante for selskabet og kan derfor ikke følges. Dette gælder anbefalinger om f.eks. vederlagspolitik, overvejelser ift. udpegning og sammensætning af bestyrelse samt dens uafhængighed, periode for bestyrelsesmedlemmer samt valg af revisorer.

Sammensætningen af virksomhedens ledelsesorganer

Der er i regnskabsåret ikke nedsat udvalg eller lignende, og den samlede bestyrelse har således ageret i henhold til hele selskabets forretningsområde, og ingen medlemmer er i regnskabsåret tillagt særligt ansvar.

Bestyrelsens revisionsudvalg, bestående af den samlede bestyrelse og med bestyrelsens næstformand som formand, har i 2017 afholdt tre møder, hvor bl.a. revisionsplan, regnskabspraksis samt revisionsprotokollater er behandlet. To af møderne har været med deltagelse af selskabets revisorer. Revisionsudvalgets kommissorium kan findes på www.byoghavn.dk.

Selskabets bestyrelse udgøres af otte medlemmer – fem mænd og tre kvinder. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges i henhold til selskabets vedtægter for en 4-årig periode. Fire medlemmer udpeges af Københavns Kommune og to udpeges af Den Danske Stat. Endvidere er to medlemmer medarbejdervalgte repræsentanter. Valgprocedure herfor fremgår af selskabets hjemmeside www.byoghavn.dk. For så vidt angår den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen har selskabet ikke udarbejdet nogen politik herfor, idet seks ud af otte bestyrelsesmedlemmer alene udpeges af selskabets ejere, ligesom de resterende to medlemmer vælges direkte af medarbejderne og i øvrigt siden selskabets stiftelse har haft en ligelig kønsfordeling.

I 2017 afholdt bestyrelsen syv bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud ved årets begyndelse.

Honorar til bestyrelsen fastsættes på det årlige ordinære interessentskabsmøde af selskabets ejere. Honoraret for 2017 udgjorde:

Bestyrelsesformand	400.000
Bestyrelsens næstformand	300.000
Ordinære bestyrelsesmedlemmer	125.000

Der udbetales ikke honorar til revisionsudvalget.

Der har i lighed med tidligere år været gennemført bestyrelsesevaluering. Evalueringen sker ved, at de enkelte medlemmer, gennem udfyldelse af et spørgeskema i anonymiseret form, tilkendegiver deres holdning til bl.a. bestyrelsens såvel som revisionsudvalgets møders og materialers form, metoder i bestyrelsen og revisionsudvalget, opfølgning og implementering af truffede beslutninger, formandens arbejde, samarbejdet mellem bestyrelse, revisionsudvalg og direktion mv. Ligeledes gennemgås forretningsordenen i forbindelse med evalueringen.

Bestyrelsen, der ligeledes udgør det samlede revisionsudvalg, har følgende sammensætning:

Carsten Koch – Formand for bestyrelsen

Direktør

Ledelseshverv:

Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse, Arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S, Arealudviklingsselskabet NærHeden P/S, Professionshøjskolen UCC og Liva Healthcare ApS
Næstformand i AS3

Bestyrelsesmedlem i Maj Invest samt Copenhagen Malmö Port AB

Medlem af formandskabet i Danske Professionshøjskoler

Formandskollegium

Født 1945

Udpeget 2008, genudpeget 2010, 2014 samt 2018.

Mads Lebech – Næstformand for bestyrelsen, formand for revisionsudvalget

Adm. direktør i Industriens Fond

Ledelseshverv:

Formand for Turismens Vækstråd, Copenhagen Malmö Port AB samt Ordrupgaards Advisory Board

Næstformand i Tivoli A/S samt bestyrelsesmedlem i bl.a. Nordea Invest Foreningerne, FrederiksbergFonden og Claus Meyers Melting Pot Fond

Født 1967

Udpeget 2010, genudpeget 2014.

Jonas Bjørn Jensen

Politisk rådgiver

Ledelseshverv:

Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Socialdemokratiet, medlem af bestyrelsen i Vestforbrænding I/S og medlem af Tryghedsgruppens Repræsentantskab

Født 1986

Udpeget 2018.

Dorte Krak

Adm. direktør i Arp-Hansen Hotel Group

Ledelseshverv:

Formand for regeringens vækstteam for Turisme og Oplevelsesøkonomi.

Bestyrelsesmedlem i Danske Færger A/S og Ruths Hotel A/S

Medlem af Nordea Bankråd København, Turismens Vækstråd samt Københavns Erhvervsråd

Født 1967

Udpeget 2014.

John Becher Krommes (medarbejderrepræsentant)

Specialarbejder

Ledelseshverv:

Tillidsmand 3F

Født 1964

Valgt 2008, genvalgt 2010 og 2014 og 2018.

Ida Lysbeck Madsen (medarbejderrepræsentant)

Projektchef

Født 1983

Valgt 2015, genvalgt 2018.

Zenia Nørregaard

Fuldmægtig

Ledelseshverv:

Medlem af bestyrelsen i By- og Pendlercykelfonden og medlem af bestyrelsen i Enhedslisten Amager Vest

Født 1986

Udpeget 2018.

Alex Vanopslagh

Konsulent

Ledelseshverv:

Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Liberal Alliance, medlem af hovedbestyrelsen i Liberal Alliance

Født 1991

Udpeget 2018.

Selskabets direktion udgøres af:

Jens Kramer Mikkelsen

Administrerende direktør

Ledelseshverv:

Formand for Dansk Fitness & Helse Organisation, Sankt Annæ Gymnasium, Copenhagen Goodwill Ambassadors Corps, Fonden til Vitskøl Klosters Bevarelse, Københavns Lufthavns Vækstkomité og Ørestad Innovation City Copenhagen

Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse

Født 1951.

6. Risikofaktorer

Kontrol- og risikostyring

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og til en prioritering af de tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene. En del risici kan påvirkes af By & Havns egne beslutninger, mens andre primært vil være forårsaget af udefra kommende forhold, som selskabet kun i begrænset omfang kan påvirke eller mindske effekterne af. Risiciene omfatter både risici, der er knyttet til selskabets forretningsområder, og øvrige risici.

Identifikation og prioritering af indsats vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. På bestyrelsesniveau er der endvidere særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici samt forsikringsforhold. Direktionen har etableret processer og procedurer, der tilsikrer, at identifikation og prioritering af risici er indarbejdet i den daglige arbejdstilrettelæggelse i selskabet.

Foruden de nævnte risikoområder behandler bestyrelsen specifikt risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Forud for regnskabsaflæggelsen er de væsentligste poster, processer og forretningsgange i forbindelse med regnskabsaflæggelsen gennemgået med henblik på at afdække risiciene. I By & Havn er de væsentligste risici vedrørende enkeltposter i regnskabet knyttet til dels værdiansættelse af investeringsejendomme, dels selskabets gældsportefølje.

Bestyrelsen godkender efter indstilling fra direktionen principperne for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Principperne forelægges mindst én gang årligt. Hertil kommer, at bestyrelsen fra den løbende rapportering om salg af investeringsejendomme kan overvåge, om værdiansættelsen af konkrete ejendomme følger markedsudviklingen. Bestyrelsen har endvidere besluttet, at der løbende skal indhentes eksterne vurderinger af værdien af investeringsejendommene fra en uafhængig part til støtte for værdiansættelsen i årsregnskabet.

Bestyrelsen godkender årligt en finansstrategi, inden for hvilken den daglige forvaltning af gældsporteføljen varetages og rapporteres. Gældsporteføljen forvaltes af en ekstern part, der har stor ekspertise og erfaring på området. Der modtages specialerklæring fra den eksterne parts revisor om den praktiske udførelse af gældsforvaltningen. Det fremgår heraf, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller er forsvarlige, og at risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet derigennem er minimerede. Der er etableret specifikke kontroller for regnskabsposter vedrørende gældsporteføljen, der er modtaget fra porteføljeforvalteren.

I øvrigt er identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og andre styrende dokumenter såsom forretningsgange, attestationsregler, kontroller og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at sikre, at medarbejderne kender deres ansvar og beføjelser i organisationen.

Selskabets økonomiske udvikling følges tæt af bestyrelse, direktion og ledelsen i øvrigt. Der udarbejdes kvartalsregnskaber, som forelægges til bestyrelsens godkendelse sammen med en intern gennemgang, hvor resultatudviklingen sammenholdes med det bestyrelsesgodkendte budget. Til direktion og øvrig ledelse udarbejdes månedlige rapporteringer om den økonomiske udvikling. Rapporteringerne omfatter såvel drifts- som investeringsaktiviteter.

Der er etableret en proces vedrørende udarbejdelse af års- og delårsrapporter med bl.a. tjeklister til sikring af tilvejebringelse af korrekt information og dokumentation for opfyldelse af årsregnskabsloven.

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling

Værdien af By & Havns byggeretter er pr. 31. december 2017 opgjort til 6.410 mio. kr., svarende til 52 pct. af de samlede materielle anlægsaktiver. Byggeretterne udgør dermed en væsentlig del af By & Havns indtjeningsgrundlag på langt sigt.

En væsentlig risiko for udvikling og salg af By & Havns byggeretter er, om lokalplanerne for områderne kan tilvejebringes tids nok til at kunne imødekomme efterspørgslen under

højkonjunkturer, hvor salg af byggeretter især til boligformål kan være på et meget højt niveau. Selskabet forsøger at imødegå denne problemstilling ved hele tiden at arbejde med udvikling af flere områder på samme tid. Aktuelt har Københavns Kommunes manglende igangsætning af en proces for godkendelse af en lokalplan for Ørestad Fælled Kvarter indebåret, at der inden længe ikke vil være flere lokalplanlagte byggeretter til boligformål at sælge. Selskabet risikerer derfor at få en periode ved udgangen af indeværende strategiperiode, hvor salget af boligbyggeretter vil være meget lavt. På længere sigt ventes salgs-mulighederne dog igen at være gunstige, især pga. befolkningstilvæksten i Københavns Kommune.

By & Havns salg af arealer (byggeretter) i byudviklingsområder til bolig- og erhvervsformål afhænger af efterspørgslen efter bolig- eller erhvervsformål. Efterspørgslen afhænger primært af de økonomiske konjunkturer, men også af konkurrencen med andre byudviklingsområder samt den demografiske udvikling i København. Ejendomsmarkedets afhængighed af konjunkturudviklingen indebærer store udsving i salg mellem de enkelte år, ligesom konjunkturforløbet også påvirker prissætningen. Konjunkturforholdene vil derfor have stor indflydelse på grundlaget for værdiskabelsen i selskabet både på kort og langt sigt.

Selskabets tidshorisont er meget langsigtet, idet de nuværende arealbesiddelser ventes at skulle afsættes over de næste ca. 50 år. Over en så lang periode vil der naturligvis være perioder med lave salgstal og perioder med høje salgstal afhængig af konjunkturudviklingen. Efter begrænset salg i årene efter finanskrisen har der fra 2013 været et tilfredsstillende salg på niveau med det forventede. Der er indgået betingede salgsaftaler i et omfang, der indikerer, at salgsniveauet vil være på et relativt højt niveau i både 2018 og 2019. Der er naturligvis større usikkerhed omkring salgsumfanget i de efterfølgende år.

Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye byområder, således at efterspørgslen til enhver tid kan imødekommes. Det er endvidere strategien så vidt muligt at have et varieret udbud af arealer til rådighed for markedet inden for selskabets udviklingsområder. By & Havn udbyder således arealer til både bolig- og erhvervsformål i forskellige dele af byen, ligesom der udbydes arealer med forskellige karakteristika og i forskellige pris-niveauer. Samlet indebærer denne strategi, at gunstige konjunkturforhold udnyttes bedst muligt.

Udviklingstakten tilpasses løbende den forventede markedsudvikling, så nye investeringer i byudvikling afpasses med salgstakten. En væsentlig forudsætning for at kunne udvikle arealerne i takt med markedets efterspørgsel er, at det nødvendige plangrundlag tilvejebringes med forudsætninger, som tilgodeser markedets behov, hvilket alt andet lige er med til at mindske risikoen for svigtende salg.

Der arbejdes løbende med at indsamle viden herom og udvikle byområderne i tråd hermed, ligesom selskabet løbende har en tæt og konstruktiv dialog med Københavns Kommune herom. Det næste større område, der planlægningsmæssigt skal gøres salgsklart, er området ved Levantkaj i Nordhavn.

Udlejning

Pr. 31. december 2017 er værdien af de aktiver, der anvendes i udlejningssegmentet, opgjort til 2.888 mio. kr., hvilket svarer til 23 pct. af By & Havns samlede materielle anlægsaktiver.

Den største risiko for By & Havns omsætning og indtjening fra udlejningsaktiviteter er økonomisk afmatning. Risikoen består i, at markedslejen falder, at tomgangsprocenten øges, eller at der opstår deciderede tab på lejemål som følge af manglende betaling.

Den samlede portefølje udgør næsten 700 lejemål, der består af en bred vifte af forskellige lejemål, hvilket er med til at begrænse risikoen for at blive ramt hårdt af faldende efterspørgsel efter bestemte typer af lejemål. Lejemålene fordeler sig på følgende hovedområder:

Type	Årlig lejeindtægt
Bygninger, kontor	59 mio. kr.
Bygninger, lager/showroom	59 mio. kr.
Arealer	66 mio. kr.
Øvrige	17 mio. kr.
Investeringsejendomme i alt	201 mio. kr.
Andre udlejningsindtægter	31 mio. kr.
Total	232 mio. kr.

De øvrige lejeindtægter består bl.a. af udlejning til restauranter, butikker og bolig.

Andre udlejningsindtægter omfatter udlejning af vandarealer og udlejning til havneformål ekskl. lejen fra CMP, jf. afsnittet Havnedrift. Vandareallejemål omfatter bl.a. udlejning til sejlkлубber mv. Værdien af disse lejemål indgår ikke som investeringsejendomme i regnskabet, men er optaget til kostpris.

Bygningslejemål omfatter både ældre pakhuse, der stadig anvendes til lager, ældre bygninger, der er renoveret til moderne kontorformål, samt nyere bygninger. Pr. 31. december 2017 er tomgangsprocenten for kontorlejemål opgjort til 9,4 pct. og for lagerlejemål til 1,4 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn, idet der dog periodevis kan være en større afvigelse, da evt. tomgang i et enkelt større lejemål kan påvirke tomgangsprocenten relativt meget.

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for de enkelte bygninger. Lejemålene søges løbende forbedret, men større forbedringsarbejder igangsættes først, når der er indgået en lejeaftale, som på langt sigt kan finansiere omkostningerne.

Areallejemålene vedrører primært arealer i Nordhavn og Sydhavnen. På en del af arealerne har lejer investeret i egne bygninger og anlæg, hvilket er med til at mindske risikoen for fraflytning.

Selskabet arbejder endvidere aktivt med fremadrettet at reducere risikoen for tomgang ved primært at indgå lejeaftaler med forholdsvis lange uopsigelsesperioder. Der foretages kreditvurdering af større nye lejere, og opkrævning af forudbetalt leje (depositum) mindsker risikoen for direkte tab. I de foregående år har de direkte tab på debitorer fra lejemål været meget begrænsede set i forhold til selskabets lejeindtægter (under 1 pct. af lejeindtægterne).

Parkering

Pr. 31. december 2017 er værdien af By & Havns parkeringsanlæg opgjort til 1.636 mio. kr., svarende til ca. 13 pct. af By & Havns anlægsaktiver. Anlæggene er placeret i Ørestad, på Marmormølen og i Indre Nordhavn.

Den største risiko for tab inden for parkeringssegmentet er, at byudviklingen spredes over for store områder, og at det derigennem bliver vanskeligt at få udnyttet parkeringskapaciteten effektivt. Endvidere er økonomien i parkeringsanlæggene afhængig af, at der i lokalområdet bygges både til bolig- og erhvervsformål. En dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne til både bolig- og erhvervsformål vil således øge kapacitetsudnyttelsen, hvilket er afgørende for en tilstrækkelig forrentning af investeringen i parkeringsanlæggene.

Investering i nye parkeringsanlæg afpasses med udbygningstakten i de nye byudviklingsområder. I de nye udviklingsområder investeres i første omgang i midlertidige parkeringsanlæg på terræn, mens store investeringer i parkeringsanlæg i konstruktion først gennemføres, når efterspørgslen er tilstrækkelig.

Efterspørgslen efter parkeringspladser i de forskellige områder påvirkes primært af antallet af boliger og arbejdspladser i nærområdet samt af prisniveauet for parkering, mens generelle konjunkturforskel kun i begrænset omfang påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

By & Havn ejer og driver i alt mere end 6.000 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Der er indgået aftale om fast abonnementsbetaling med knap 5.700 kunder, hvoraf knap 3.400 er erhvervskunder og godt 2.300 er private kunder.

De faste kunder står for 80 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontantbetalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængigt af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

Selskabets parkeringsanlæg er i flere områder udsat for konkurrence fra tilsvarende anlæg eller fra gratisparkering i gadeplan i nærområdet. Den overordnede udvikling på parkeringsområdet med større grad af betaling for parkering i byområder mindsker alt andet lige risikoen herfor.

Parkeringsanlæggenes resultatudvikling kan endvidere påvirkes af det overordnede konkurrenceforhold mellem forskellige transportformer, men det vurderes, at større ændringer heri kun på meget langt sigt kan påvirke indtjeningsniveauet.

Havnedrift

Værdien af de anlægsaktiver, der anvendes til havnedrift, udgør 980 mio. kr., svarende til ca. 8 pct. af de samlede materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne består primært af bygninger, kajer, bolværker og andre havneanlæg, der anvendes i den kommercielle havnedrift. Hovedparten af anlæggene lejes ud til det 50 pct. ejede joint venture CMP, der varetager selskabets havnedriftsaktiviteter i København. CMP varetager på lignende vis driften af erhvervshavnen i Malmø. I 2017 udgjorde den samlede lejeindtægt fra CMP til By & Havn ca. 69 mio. kr. Foruden lejen har By & Havn andel i overskuddet fra CMP, der i 2017 udgjorde ca. 6 mio. kr. Værdien af ejerandelen i CMP er efter indre værdis metode indregnet med 29 mio. kr.

Havnedriften påvirkes af de generelle økonomiske konjunkturer, og CMP's omsætning og resultat har således også været ramt af den økonomiske afmatning, der fulgte finanskrisen. CMP's aktiviteter er spredt over flere forskellige forretningsområder og er endvidere fordelt på aktiviteter i Malmø og København, der ikke nødvendigvis har samme konjunkturforløb. CMP's omsætning er fordelt på mange forskellige kunder, hvoraf mange har en relativt stærk finansiell baggrund. De samlede havnedriftsaktiviteter har således en afbalanceret risikoprofil, hvilket har været med til at reducere indtægtsnedgangen under finanskrisen.

En del af CMP's indtjening opnås i SEK. By & Havn afdækker ikke den valutarisiko, der opstår som følge heraf, idet den på langt sigt skønnes at være begrænset i forhold til By & Havns samlede indtjening.

By & Havn investerer i nye havneanlæg, når udviklingen i havneomsætningen eller byudviklingen gør det nødvendigt. De primære havneanlæg lejes ud til CMP, og nye investeringer i havneanlæg igangsættes som regel kun, hvis der er indgået aftale med CMP om lejebetaling herfor. De kommende år forventes foretaget investeringer på Prøvestenen samt evt. en ny containerterminal og en ny krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

Finansielle risici

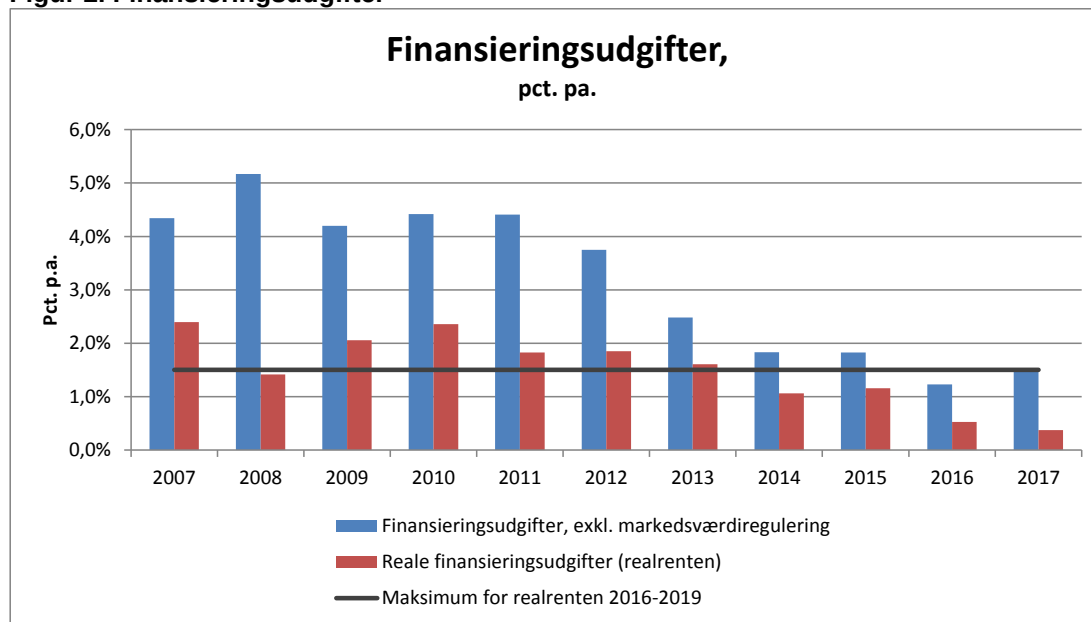
Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde for By & Havn. Ved udgangen af 2017 havde By & Havn samlede gældsforpligtelser på 20,2 mia. kr., brutto. Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden svagt faldende set over de kommende fire-fem år. Der er i denne vurdering ikke taget højde for selskabets forpligtelse til at dække Metroselskabets evt. trækning på en budgetreserve på 1.630 mio. kr. i 2014-priser, som blev vedtaget af Folketinget primo 2015.

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem

Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Målsætningen for finansforvaltningen er at opnå de lavest mulige reale finansieringsomkostninger set over en længere tidshorisont, dog under hensyntagen til et acceptabelt niveau for udsving mellem de enkelte års resultater. For den nuværende strategiperiode 2016-2019 er målet præciseret til, at de reale finansieringsomkostninger skal holdes under 1,5 pct. p.a.

Figur 2. Finansieringsudgifter



Rammerne for selskabets finansielle transaktioner fastsættes én gang årligt af bestyrelsen med vedtagelse af en finansstrategi og en finansieringsinstruks. Den samlede risikoprofil er lav.

I 2018 skal der gennemføres refinansiering for ca. 1.200 mio. kr.

Valutarisiko

I henhold til retningslinjerne i trepartsaftalen og den af bestyrelsen vedtagne finansstrategi er selskabets låneportefølje endeligt eksponeret alene i DKK og EUR. Med udgangspunkt i historisk lave udsving mellem de to valutaer vurderes eksponeringen i EUR ikke at udgøre en væsentlig finansiell risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteutvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2017 var 85 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 15 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procents ændring i EUR-kursen er 11 mio. kr.

Renterisiko

Fordelingen af den samlede gældsportefølje på forskellige rentetyper (fast-, variabelt eller realt forrentede lån) fastlægges i finansstrategien, men overvejes i øvrigt løbende afhængig af udviklingen på de finansielle markeder. I fastlæggelsen af gældsfordelingen inddrages også sammenhængen mellem udviklingen i finansieringsomkostninger (passiver) og selskabets indtjening (aktiver). Analyser har peget på, at selskabet i relation til det samlede risikobillede med fordel kan anvende alle tre gældstyper i sin portefølje. I finansstrategien er fastlagt, at de nominelle fastforrentede lån skal udgøre 30-60 pct. af den samlede gæld, mens de variabelt forrentede lån skal udgøre 0-40 pct., og realrentebaserede lån skal udgøre 20-40 pct.

Pr. 31. december 2017 var 41 pct. af gælden fastforrentet, 33 pct. realrentebaseret og 25 pct. variabelt forrentet. Den fastforrentede andel af porteføljen ventes øget i løbet af 2018, idet det tilstræbes, at den variabelt forrentede del ligger i den nedre del af ovennævnte ramme på 0-40 pct. Hermed udnyttes det nuværende lave renteniveau til at afdække en del af renterisikoen.

Tabel 1. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2016 og 2017 og ramme i finansstrategien for 2018 (pct.)

	31.12.2017	31.12.2016	Finansstrategi, ramme for 2018
Variabelt forrentet	25	34	0 – 40
Fastforrentet	41	36	30 – 60
Realforrentet (indeks)	33	30	20 – 40
I alt	100	100	

Pr. 31. december 2017 er gældsporteføljens varighed opgjort til 7,4 år, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 6,0 år for den nominelle gældsandel og 10,2 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 1.200 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 procentpoint.

Kreditrisici

Finansielle kreditrisici består i, at modparter ikke overholder deres forpligtelser over for By & Havn, enten i relation til afledte finansielle instrumenter eller ved placering af overskudslikviditet.

Rente- og valutaswaps indgås kun med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner og i overensstemmelse med retningslinjerne i trepartsaftalen mellem Nationalbanken, Finansministeriet og Transportministeriet. Målet er, at risikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i perioder overskudslikviditet, der placeres som bankindestående indtil det forventede afløb. Ved udgangen af 2017 udgjorde likviditetsreserven 431 mio. kr. Det relativt store beløb på balancetidspunktet skyldes, at der blev modtaget store beløb fra salg af byggeretter på sidste bankdag i 2017. Likviditetsoverskuddet er i januar 2018 anvendt til at indfri en del af gælden til Københavns Kommune. Overskudslikviditet op til 150 mio. kr. kan ved løbetider op til ¼ år alene placeres i pengeinstitutter med en rating mindst på niveau med A-kategorien. Placering af større beløb og/eller placeringer med længere løbetider skal placeres i pengeinstitutter i AA- eller AAA-kategorierne.

Likviditetsrisiko

By & Havn har en meget begrænset likviditetsrisiko, da selskabet via lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S samt trepartsaftalen mellem Nationalbanken, Finansministeriet og Transportministeriet har adgang til at optage lån i Nationalbanken til finansiering af selskabets aktiviteter. Lån kan optages med meget kort varsel. Hertil kommer, at selskabet har trækingsrettigheder (kassekredit) på 100 mio. kr. hos sin hovedbankforbindelse.

Øvrige risici

Forsikringer

By & Havn har tegnet en række forsikringer vedrørende selskabets materielle anlægsaktiver til dækning af evt. skader. Det drejer sig bl.a. om forsikringer vedrørende bygninger, materiel, motorkøretøjer og løsøre. Det er en del af ledelsesansvaret at forholde sig aktivt til de opståede skader og overveje skadesforebyggende tiltag, således at selskabets samlede risikoomkostninger mindskes over tid.

Der er endvidere tegnet forsikringer vedrørende ansvarsforhold, herunder erhvervsansvar og bestyrelses- og direktionsansvar, samt entrepriseforsikringer i forbindelse med større anlægsopgaver.

Bestyrelsen vedtager en gang årligt en forsikringsstrategi og gennemgår selskabets aktuelle forsikringsdækning.

Miljø

By & Havn har ingen aktiviteter, som i sig selv kan give anledning til væsentlige miljøskader. Dog har enkelte af selskabets lejere aktiviteter, som i en vis udstrækning kan påvirke miljøet. Det indgår i alle lejekontrakter, at lejer skal rense arealerne ved fraflytning. Alternativt aftales, at lejer ved fraflytning indbetaler et beløb svarende til oprensningssomkostningerne. By & Havn påtager sig herefter at rense arealerne, når det bliver påkrævet. Ved indgåelse af lejekontrakter indbetaler selskabets lejere derudover et depositum, som i tilfælde af en konkurssituation bl.a. kan dække omkostningerne til oprensning af forurening.

Nogle af selskabets arealer, der skal frasælges, kan være forurenede primært fra tidligere tiders aktiviteter. I forbindelse med salg af arealer (byggeretter) gennemføres en åben proces over for køber omkring evt. forureningsrisiko. Det indgår som hovedregel i salgsaftalerne, hvem der skal dække evt. meromkostninger til oprensning i forbindelse med udnyttelse af arealerne. Hermed elimineres en evt. risiko for retstvister herom.

Det eneste område, hvor By & Havn forventer at skulle dække omkostninger i forbindelse med salgsaftaler, er i Århusgadekvarteret og på Redmolen i Indre Nordhavn. Der har tidligere været lokaliseret bl.a. en olieterminal i området. For de sager, hvor fordelingen af forureningsrisikoen mellem køber og By & Havn endnu ikke er gjort endeligt op, er By & Havns risiko indregnet i årsregnskabet.

Der findes ikke en fuldstændig kortlægning af forureningsomfanget i By & Havns områder, men der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til arealer, der forventes solgt de kommende år, som har en høj forureningsgrad. Det forventes således ikke, at omkostningsniveauet til forureningsrisici for By & Havn vil være væsentligt højere end de hidtil gjorte erfaringer. Der er taget højde for evt. omkostninger til oprensning i vurderingen af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er pr. 31. december 2017 hensat 34 mio. kr. vedrørende evt. fremtidige miljøforpligtelser.

Jura

Selskabet har hovedsageligt juridiske risici i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter og salgskontrakter. Der er udarbejdet standardlejekontrakter for alle lejemål. Lejekontrakterne gennemgås løbende med henblik på at sikre, at de afspejler gældende lovgivning og praksis på området. Selskabet har historisk set haft ganske få retstvister med lejere.

Salgskontrakter er også i et vist omfang standardiserede, men kræver i flere tilfælde en tilpasning til de konkrete tilfælde. Selskabet har egne juridiske eksperter, men anvender ved alle større ejendomshandler eksternt juridisk bistand for at minimere risikoen for senere retstvister.

Anlægskontrakter

Selskabet investerer løbende relativt store beløb i havneanlæg, parkeringsanlæg og generel infrastruktur mv. Der er løbende en risiko for, at anlægsprojekterne ikke overholder budget eller ikke gennemføres til det forventede tidspunkt. Selskabet har eget personale med stor erfaring inden for de pågældende områder, ligesom der i fornødent omfang anvendes eksternt ekspertise til at styre de største og mest komplicerede projekter.

For alle større investeringsprojekter tegnes entrepriseforsikring, ligesom det kræves, at entreprenørerne stiller garantier for arbejdets færdiggørelse.

7. Regnskabsberetning

Resultat

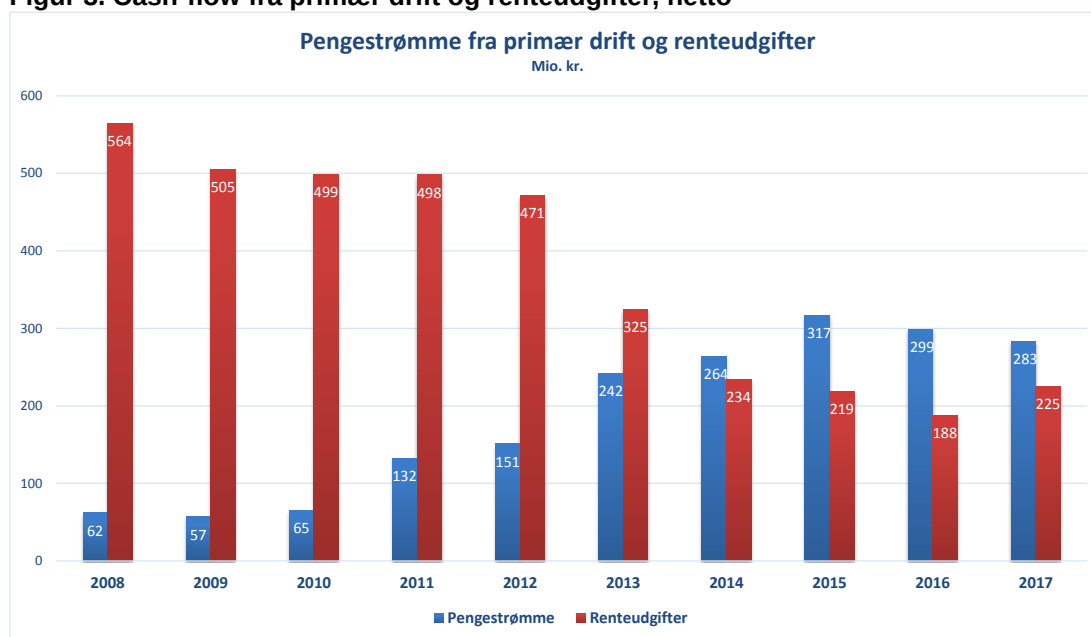
Årets resultat før markedsværdiregulering af gæld udgør -394 mio. kr. mod 839 mio. kr. i 2016. Nedgangen i resultatet kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der ligger 1.392 mio. kr. lavere i 2017 end året før. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme og markedsværdiregulering af gæld, er der tale om en resultatfremgang på 160 mio. kr. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør -100 mio. kr.

I 2017 blev nettoomsætningen på 452 mio. kr., hvilket er et fald på 23 mio. kr. i forhold til året før. Faldet kan henføres til en nedgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn, der er faldet fra 129 mio. kr. i 2016 til 79 mio. kr. i 2017. Indtægterne fra parkering og fra udlejning, herunder af havneanlæg til CMP, har været stigende fra 2016 til 2017.

For 2017 udgør værdiregulering af investeringsejendommene -570 mio. kr. mod 822 mio. kr. i 2016. Årets værdireguleringer fordeler sig med 57 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af byggeretter og -627 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med -948 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 321 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene. De negative værdireguleringer af udviklingsejendommene kan henføres til en nedskrivning af værdien af arealerne i Ydre Nordhavn som følge af en indregning af selskabets forpligtelse til at bidrage til afgreningskammeret fra Nordhavnsvej til den kommende Nordhavnstunnel samt en nedskrivning af værdien af Ørestad Fælled Kvarter til 0. Københavns Kommunes manglende godkendelse af en lokalplan for Ørestad Fælled Kvarter indebærer, at en forretningsplan til en værdi på mellem 1,7 og 1,9 mia. kr. ikke kan indregnes i regnskabet. For udlejningsejendommene har faldende afkastkrav i markedet slået positivt igennem i værdiansættelsen og dermed årets værdireguleringer.

Det samlede omkostningsniveau har været stigende i 2017 i forhold til tidligere år som følge af stigende ejendomsskatter, der er en konsekvens af, at områder, der tidligere lå inden for Frihavnen, nu er genstand for ejendomsbeskatning.

I 2017 udgør afskrivningerne 83 mio. kr., hvilket er et fald på 41 mio. kr. i forhold til året før. Nedgangen skyldes lavere afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn.

Figur 3. Cash-flow fra primær drift og renteudgifter, netto

I 2017 udgør pengestrømmen fra den primære drift (EBITDA) 283 mio. kr. Dermed var pengestrømmen fra den primære drift endnu et år højere end nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet. I 2017 udgjorde nettorenteudgifterne 225 mio. kr. (180 mio. kr. i 2016). Baggrunden for at det har været muligt at fastholde denne situation har, foruden fremgangen i driftsresultatet, været et fortsat lavt renteniveau samt en nedgang i gælden i løbet af 2017. Den lave inflation i 2017 har ligeledes været med til at begrænse renteudgifterne, da ca. en tredjedel af den samlede gæld er placeret i gæld med realrente. I 2017 var de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter på 1,5 pct. p.a.

I 2017 udgjorde det samlede resultat fra joint ventures mv. 52 mio. kr., hvoraf 6 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP, mens den øvrige del vedrører Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Resultatandelen i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling er påvirket positivt af værdistigninger fra et ejendomsudviklingsprojekt.

I 2017 udgør resultatandelen fra associerede selskaber 149 mio. kr. Resultatet vedrører primært Projektselskabet Marmorbyen P/S. Det gunstige resultat afspejler værdien af et gennemført udviklingsprojekt og et efterfølgende salg af projektselskabet.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2017 i forhold til ultimo 2016 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedskrevet med 293 mio. kr.

Balance

Ved udgangen af 2017 udgør den samlede balance 16.376 mio. kr. (16.608 mio. kr. i 2016). De materielle anlægsaktiver udgør 12.390 mio. kr., hvilket er et fald i forhold til i 2016 på 748 mio. kr. Faldet kan primært henføres til negative værdireguleringer på investerings-ejendommene på 627 mio. kr. samt afskrivninger på havneindretningerne med 78 mio. kr.

Ved udgangen af 2017 udgjorde de finansielle anlægsaktiver 321 mio. kr., hvilket er 423 mio. kr. lavere end året før. Nedgangen kan henføres til likvidation af datterselskabet FN-Byen P/S samt frasalg af Projektselskabet Marmorbyen P/S. Komplementarselskabet til projektselskabet vil blive likvideret primo 2018.

De samlede tilgodehavender er på balancedagen opgjort til 1.112 mio. kr., hvilket er en stigning på 244 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan hovedsageligt henføres til en stigning i tilgodehavende fra ejendomssalg, der stort set alle vil blive indfriet i løbet af 2018.

Frem til indfrielsen er størstedelen af tilgodehavender fra ejendomssalg sikret gennem garantier. Der har endvidere været en stigning i tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, der kan henføres til lejebetaling fra CMP, hvor indregningen i regnskabet sker lineært, men hvor betalingen er stigende over dele af lejeperioden.

Ved udgangen af 2017 havde By & Havn en obligationsbeholdning på 1.200 mio. kr. (1.126 mio. kr. i 2016). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

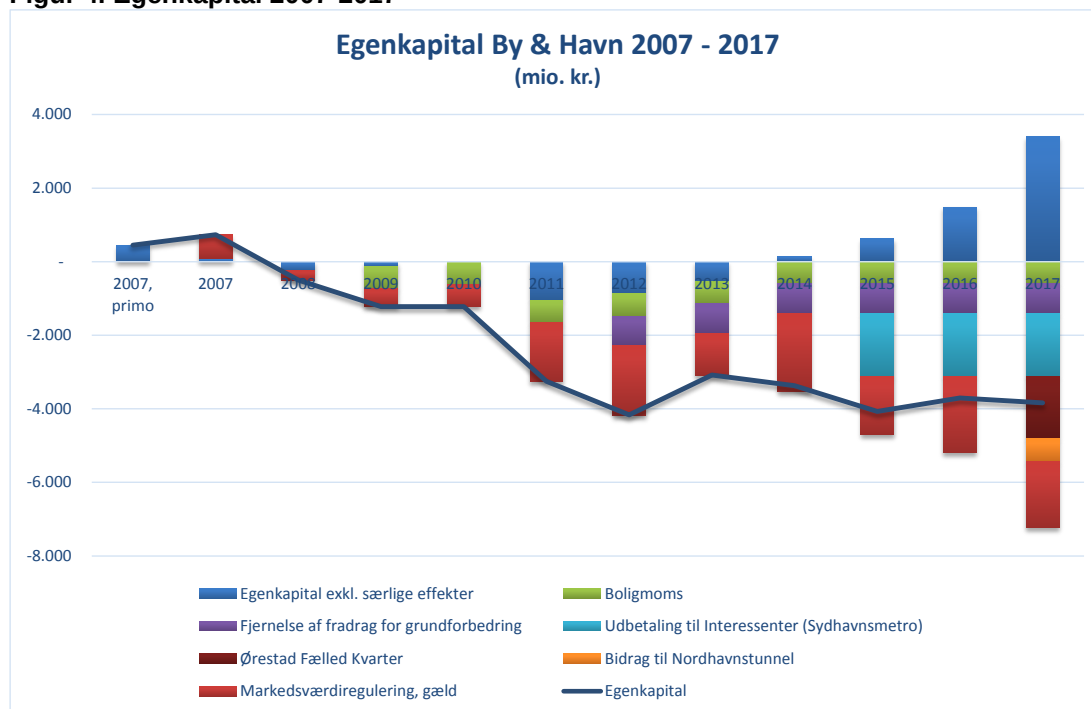
De langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld, gæld til Københavns Kommune, bankgæld samt nettoværdien af derivater udgør 18.793 mio. kr. opgjort til dagsværdi. Der er tale om et fald på 307 mio. kr. i forhold til året før.

Egenkapitalen er efter det overførte resultat for 2017 opgjort til -3.837 mio. kr.

Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af rentestigninger på i alt 1.785 mio. kr. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, og som derfor ingen effekt vil have på selskabets langsigtede økonomi.

Siden selskabets stiftelse er selskabets økonomi blevet påvirket af flere lovændringer og ejerbeslutninger. Det gælder primært lovændringen fra 2015 baseret på Principaftalen mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune, der medførte udbetaling af 1.718 mio. kr. til interessenterne til brug for metro til Sydhavnen samt selskabets betaling til afgreningskammeret fra Nordhavnsvej til den kommende Nordhavnstunnel, der i 2017 belastede resultatet med 627 mio. kr. Hertil kommer den tabte mulighed for at udvikle Ørestad Fælled Kvarter med en potentiel markedsværdi på 1,7-1,9 mia. kr. Ses der bort fra de nævnte effekter samt øvrige lovændringer, der i selskabets levetid har påvirket værdien af selskabets investeringsejendomme, ville selskabet i dag alt andet lige have haft en egenkapital på mere end 3 mia. kr., hvilket skal sammenlignes med egenkapitalen ved stiftelsen i 2007 på 450 mio. kr.

Figur 4. Egenkapital 2007-2017



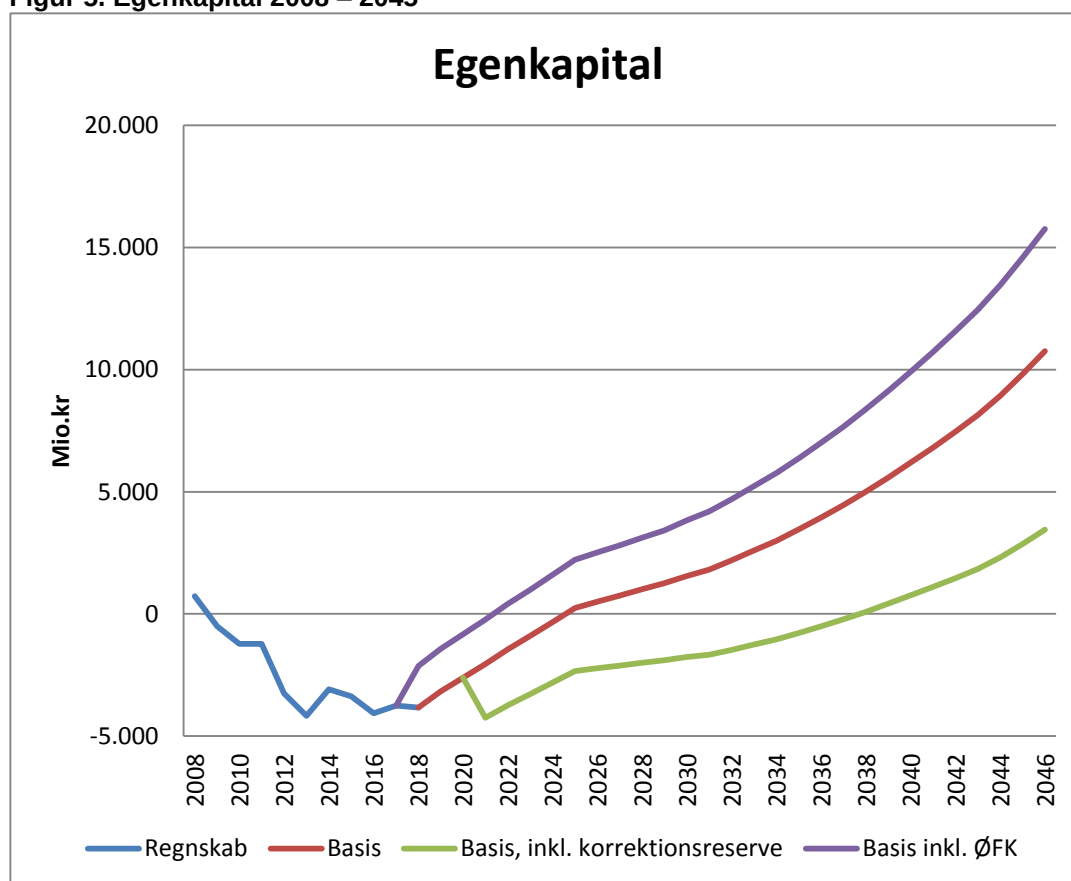
Forventninger til 2018 og de kommende år

Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

Den generelle udvikling i 2017 har bestyrket muligheden for at nå en forbedring af egenkapitalen med 1.000 mio. kr. i strategiperioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter fra markedsværdireguleringer af gæld og bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen. Den manglende udviklingsmulighed af Ørestad Fælled Kvarter er dog en mærkbar påvirkning af resultatudviklingen. Som det illustreres i figur 5, er der stor forskel i den forventede udvikling i egenkapital med og uden værdien af Ørestad Fælled Kvarter. Uden værdien af Ørestad Fælled Kvarter ventes egenkapitalen at blive positiv i 2025.

Såfremt ejerne anmoder selskabet om at udbetale den korrektionsreserve på ca. 2,1 mia. kr. i 2017-priser til Sydhavnsmetroen, som selskabet i henhold til lovgivningen er forpligtet til at dække, hvis behovet opstår, vil tidspunktet blive forskudt til 2038. Der er derfor trods den generelt gode udvikling i selskabets udviklingsprojekter og økonomi lang vej endnu, før selskabet kan siges at være i "sikker havn".

Figur 5. Egenkapital 2008 – 2045



Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendoms-markedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

På længere sigt vil selskabet også sælge ud af disse aktiver, når de ikke længere er en naturlig del af selskabets kernevirkksomhed. Et hurtigt frasalg af aktiverne til markedsværdi for at mindske gælden her og nu vil dog mindske sandsynligheden for, at selskabet når de langsigtede mål om en positiv egenkapital og gældsafvikling.

Trods de store økonomiske udfordringer, som selskabet står over for, medfører selskabsform og ejerkreds, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

I 2018 ventes et resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme på 178 mio. kr. Resultatet før markedsværdiregulering af gæld ventes at udgøre ca. 325 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller årsrapporten i øvrigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK 1.000	2016 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	451.840	475.271
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-570.154	822.183
Andre driftsindtægter		37.282	841
Indtægter i alt		-81.032	1.298.295
Personaleomkostninger	4	-74.226	-69.085
Andre eksterne omkostninger	5	-131.745	-107.614
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	6	-83.475	-124.014
Resultat af primær drift		-370.478	997.582
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	0	183
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	52.402	16.733
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	149.468	4.050
Finansielle indtægter	8	10.638	19.684
Finansielle omkostninger	9	-235.738	-199.705
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-393.708	838.527
Markedsværdiregulering af gæld	10	293.443	-484.466
Årets resultat		-100.265	354.061
Forslag til resultatdisponering	11		

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	31. dec. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.933.814	11.621.447
Grunde og bygninger		483.710	480.082
Havneindretninger		858.353	923.952
Driftsmateriel		9.758	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse		104.455	101.232
Materielle anlægsaktiver	12	12.390.090	13.137.844
Kapitalandele i datterselskaber	13	0	121.926
Kapitalandele i joint ventures	13	109.763	209.682
Kapitalandele i associerede selskaber	13	32.500	234.185
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.593	3.548
Andre værdipapirer	14	174.778	174.778
Derivater	19	923.024	731.914
Finansielle anlægsaktiver		1.243.658	1.476.033
Anlægsaktiver		13.633.748	14.613.877
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.318	81.295
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	702.517	439.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		141.438	31.195
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		53.449	58.132
Derivater	19	3.479	125.051
Andre tilgodehavender	16	130.177	126.332
Periodeafgrænsningsposter	17	6.663	6.737
Tilgodehavender		1.112.041	868.216
Værdipapirer		1.199.779	1.125.775
Likvide beholdninger		430.600	0
Likvide beholdninger		430.600	0
Omsætningsaktiver		2.742.420	1.993.991
Aktiver		16.376.168	16.607.868

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	31. dec. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	8.521
Overført resultat		-4.287.704	-4.215.101
Egenkapital		-3.837.140	-3.756.016
Andre hensatte forpligtelser	18	52.471	34.566
Hensatte forpligtelser		52.471	34.566
Kreditinstitutter	19	14.102.110	11.892.356
Leasingforpligtelser	19	54.669	58.036
Deposita		43.698	41.904
Gæld til Københavns Kommune	19	17.448	0
Derivater	19	2.141.189	2.479.080
Langfristede gældsforpligtelser		16.359.114	14.471.376
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	2.228.212	4.830.666
Gæld til Københavns Kommune	19	1.175.884	525.481
Bankgæld		0	171.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.910	68.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	545
Derivater	19	0	444
Anden gæld		267.585	219.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.132	42.029
Kortfristede gældsforpligtelser		3.801.723	5.857.942
Gældsforpligtelser		20.160.837	20.329.318
Passiver		16.376.168	16.607.868
Eventualforpligtelser mv.	20		
Honorar til revisor	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	23		
Ledelseserhverv	24		
Segmentoplysninger	27		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	31. dec. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Periodens resultat		-100.265	354.061
Reguleringer	25	326.165	-264.320
Ændring i driftskapital	26	-6.785	380.754
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		219.115	470.495
Renteindbetalinger og lignende		756.370	255.283
Renteudbetalinger og lignende		-1.041.213	-547.487
Pengestrømme fra ordinær drift		-65.728	178.291
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-65.728	178.291
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.173.618	-475.388
Ændring i finansielle anlægsaktiver		581.997	345.311
Salg af investeringsejendomme		1.323.267	449.571
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.725	11.941
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-263.043	13.850
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		62.500	53.289
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		532.828	398.574
Optagelse af lån, nettoprovenue		5.095.307	2.422.400
Tilbagebetaling af gæld		-4.886.622	-3.127.632
Køb og salg af værdipapirer		-74.004	68.225
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		134.681	-637.007
Ændring i likvider		601.781	-60.142
Likvider primo		-171.181	-111.039
Likvider ultimo		430.600	-171.181
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		430.600	0
Bankgæld		0	-171.181
Likvider ultimo		430.600	-171.181

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017

	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 2016	450.564	0	-4.520.707	-4.070.143
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdi 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	-1.237	0	-1.237
Regulering til tidligere år	0	20.378	0	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	0	23.016	-23.016	0
Egenkapital 31. december 2017	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140

Noter til årsrapporten

	2017 DKK 1.000	2016 DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.568	1.817
Lejeindtægter, ejendomme	207.351	208.365
Lejeindtægter, havn	69.412	57.078
Parkeringsindtægter	82.317	68.371
Jordmodtagelse, havn	78.575	128.806
Øvrig omsætning	12.617	10.834
	451.840	475.271
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	56.679	43.872
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-626.833	778.311
	-570.154	822.183

3 Særlige poster

Nedskrivning af byggeretter

Ud af de resterende ca. 950.000 etagemeter byggeretter i Ørestad er ca. 220.000 etagemeter placeret i det såkaldte Ørestad Fælled Kvarter, der har været en del af planen for Ørestads udvikling siden 1992. Det har således også siden selskabets stiftelse været en forudsætning, at området skulle byudvikles og dermed bidrage til By & Havns økonomi, hvilket også fremgår af Interessentskabskontrakten mellem København Kommune og Staten fra 2007. Byggeretterne i Ørestad Fælled Kvarter var indregnet i årsregnskabet for 2016 med en værdi på 522 mio. kr.

By & Havn udarbejdede primo 2017 en forretningsmodel for hele Ørestad Fælled Kvarter. Forretningsmodellen har været markedsafprøvet, idet der blev indgået aftale med en investor om deltagelse i områdets udvikling. Den samlede værdi af Ørestad Fælled Kvarter for By & Havn er på baggrund af forretningsmodellen opgjort til mellem 1,7 og 1,9 mia. kr. Værdien er blevet bekræftet af en uafhængig ekstern part.

By & Havn anmodede i 2017 Københavns Kommune om at igangsætte en lokalplanproces for området med henblik på at realisere forretningsmodellen. I efteråret 2017 blev der skabt tvivl om, hvorvidt Københavns Kommune vil godkende en lokalplan, der muliggør en udvikling af området. Københavns Kommune har sat undersøgelser i gang, der skal afdække muligheden for at finde arealer til erstatning til By & Havn for den tabte udviklingsmulighed. Københavns Kommune har tilkendegivet, at værdien af erstatningsarealerne skal ækvivalere den tabte udviklingsmulighed af Ørestad Fælled Kvarter med udgangspunkt i forretningsmodellen.

Som følge af den politiske usikkerhed vedrørende udvikling af Ørestad Fælled Kvarter har det ikke været muligt at opskrive værdien af Ørestad Fælled Kvarter til den konstaterede markedsværdi på 1,7-1,9 mia. kr. I stedet er byggeretterne nedskrevet fra 522 mio. kr., der var den skønnede værdi før udviklingen af forretningsmodellen, til 0 kr. i regnskabet for 2017.

Bidrag til tilslutningsanlæg til Nordhavnsvej

Folketinget vedtog den 18. februar 2015, at By & Havn skulle bidrage til finansiering af etableringen af en Nordhavnstunnel inkl. tilslutningsanlæg til Nordhavnsvej. Bidraget til tilslutningsanlægget udgør 627 mio. kr. og er i 2017 indregnet på investeringsejendomme, men er efterfølgende som led i vurderingen nedskrevet til 0 kr. Nedskrivningen medfører således en negativ værdiregulering i resultatopgørelsen på 637 mio. kr. By & Havn har vurderet dagsværdien til 0 kr. som følge af den usikkerhed, der er forbundet med værdien af byggeretterne i Ydre Nordhavn.

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	63.377	59.941
Pensioner	5.047	4.968
Andre omkostninger til social sikring	861	688
Øvrige personaleomkostninger	4.941	3.488
	74.226	69.085
 Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	2.304	2.235
Øvrige udbetalinger til direktionen	200	200
Pension til direktionen	241	236
Bestyrelse	1.450	1.450
	4.195	4.121
 I øvrige udbetalinger til direktionen indgår resultatløn til direktionen, som i henhold til kontrakten kan udgøre op til 10 pct. af ordinær løn.		
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	111	114
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	82.350	76.827
Ejendomsskatter og afgifter	49.395	30.787
	131.745	107.614
6 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.028	7.307
Havneindretninger	77.532	109.352
Driftsmateriel	2.915	2.588
Tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	4.767
	83.475	124.014
 Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 56.634 tkr. Pr. 31. december 2016 udgjorde afskrivningen 87.537 tkr.		
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	0	183
Resultat af andel i joint ventures efter skat	52.402	16.733
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	149.468	4.050
	201.870	20.966

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
8 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	241	2.335
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	808	0
Renteindtægter, Københavns Kommune	759	6.606
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	5.100	6.120
Valutakursreguleringer	3.496	4.089
Andre finansielle indtægter	234	534
	10.638	19.684
9 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	316.957	395.685
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-114.948	-215.017
Renteomkostninger, værdipapirer	7.100	4.355
Renteomkostninger, tilknyttede selskaber	0	538
Renteomkostninger, Københavns Kommune	23.403	10.970
Finansiel leasing	3.181	3.171
Andre finansielle omkostninger	45	3
	235.738	199.705
10 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	178.197	-136.642
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	115.246	-347.824
	293.443	-484.466
11 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	201.870	20.966
Overført overskud	-302.135	333.095
	-100.265	354.061

Noter til årsrapporten

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	1.173.719
Afgang i perioden	-1.477.933	0	-266	-1.347	0
Overførsler i perioden	1.150.057	6.656	11.973	1.709	-1.170.395
Kostpris 31. december 2017	<u>10.878.528</u>	<u>547.484</u>	<u>1.474.796</u>	<u>35.812</u>	<u>104.455</u>
Værdireguleringer 1. januar	415.043				
Periodens værdiregulering	-626.833				
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	267.076				
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>55.286</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		60.746	539.137	24.319	
Periodens nedskrivninger		0	0	0	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		3.028	77.532	2.916	
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	-226	-1.181	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>63.774</u>	<u>616.443</u>	<u>26.054</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>10.933.814</u>	<u>483.710</u>	<u>858.353</u>	<u>9.758</u>	<u>104.455</u>
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>64.620</u>			

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2017 opgjort til en værdi af 10.934 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.888 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 8.046 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbesummer, der opkræves for de byggeretter, der ligger placeret tæt på kommende metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne fik By & Havn i 2015 foretaget en ekstern vurdering af værdierne. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2017 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2017.

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Nedenfor er metoden til at værdiansætte By & Havns investeringsejendomme i årsregnskabet beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

Udlejningsejendomme:

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlagt til havnedrift. Endvidere er vandareallemål undtaget af vurderingen.

Porteføljen af udlejningsejendomme er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden, idet det generelt set antages, at den nuværende nettoleje kan opretholdes på langt sigt. I konkrete tilfælde er der taget højde for, at visse ejendomme overgår til udviklingsejendomme, efterhånden som selskabets arealer omdannes.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje

÷ Korrektion for generel tomgang

÷ Drift og vedligehold

÷ Ejendomsskatter

÷ Administration (3 pct. af bruttolejen)

=Nettoleje

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 7,6 pct., lagerlejemål 2,3 pct. samt showroom, butik og restaurant 4,4 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

De ledige arealer er ikke værdisat, men der er til gengæld heller ikke indregnet tomgang for de udlejede arealer.

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2017.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4,00 og 8,25 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelsesperiode på 20 år, er anvendt et afkastkrav på 3 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 5,8 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturerer samt beholdningen af kontante deposita (44 mio. kr.).

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 2.888 mio. kr. til 2.490 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.447 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav

Primære afkastkrav (pct.)	-1,0	-0,5	Centralt skøn, 5,8 pct.	+0,5	+1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	3.447	3.142	2.888	2.674	2.490

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt ca. 3,3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 1 mio. etagemeter. By & Havn har dermed en meget stor del af de samlede tilgængelige etagemeter i Københavns Kommune. Områderne skal udvikles i takt med, at markedet efterspørger nye arealer. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være op imod 50 år. Salgsomfanget har i perioden med lavkonjunktur i Danmark været præget af et trægt marked med lav efterspørgsel. I 2013 vendte markedet dog med flere gennemførte salg, og siden har efterspørgslen været stigende, og der er gennemført et væsentligt antal salg.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. De gennemførte salg i 2017 og de igangværende salgsdrøftelser har dog i gennemsnit ligget lidt over den hidtidige vurdering.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggermodnings- og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om prisudvikling og afhændelsestidspunkt, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2017 opgjort til 8.046 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der frem til 2030 anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt knap 8 pct.). Ved allerede indgåede salg, hvor overdragelsen dog først betales på et senere tidspunkt, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 3 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,4 pct. (ca. 7,6 pct. nominelt), hvilket er lidt højere end i 2016-regnskabet.

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med knap 1.100 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med knap 1.500 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor, mio. kr.

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,4 pct.	5,9 pct.	Centralt skøn, 5,4 pct.	4,9 pct.	4,4 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.977	7.471	8.046	8.720	9.520

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige 3,3 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 709 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 668 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.337	8.046	8.714

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Salgspriser

Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den godt 50-årige periode, hvor byggeretterne ventes solgt.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en ændring i de opnåede salgspriser på 5 procentpoint give en ændring i de beregnede dagsværdier på ca. 300 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+ 5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.526	7.787	8.046	8.378	8.710

13 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i datter- selskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
Kostpris primo	87.673	236.751	232.852
Periodens tilgang	0	8.250	16.000
Periodens afgang	-87.673	0	-211.358
Kostpris ultimo	0	245.001	37.494
Værdireguleringer primo	34.253	-27.069	1.333
Valutakursregulering	0	-1.237	0
Periodens resultat	0	52.402	149.468
Periodens afgang	-34.253	0	-155.795
Regulering til tidligere år	0	-96.834	0
Udbytte til moderselskabet	0	-62.500	0
Værdireguleringer ultimo	0	-135.238	-4.994
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	0	109.763	32.500

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 1.265	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 4.000	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK 50	40,00 pct.

Noter til årsrapporten

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.778	3.548
Periodens tilgang	0	80
Periodens afgang	0	-35
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	174.778	3.593

31. dec. 2017	31. dec. 2016
DKK 1.000	DKK 1.000

15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	334.844	439.474
Andre tilgodehavender ejendomssalg	367.673	0
	702.517	439.474

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 697 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	72.023	72.901
Grundskyld	18.583	17.758
Øvrige tilgodehavender	39.571	35.673
	130.177	126.332

17 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.584	2.952
Periodiserede salgsomkostninger	3.079	3.785
	6.663	6.737

18 Andre hensatte forpligtelser

Kostpris 1. januar	34.566	39.523
Tilgang i perioden	18.698	25.000
Afgang i perioden	-793	-29.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	52.471	34.566

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	0	1.750
Mellem 1 og 5 år	19.771	1.916
Efter 5 år	32.700	30.900
	52.471	34.566

Noter til årsrapporten

18 Andre hensatte forpligtelser (fortsat)

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan- staltninger	Understøt- telsesfond
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	750	33.700	116
Tilgang i perioden	18.698	0	0
Afgang i perioden	-750	0	-43
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	18.698	33.700	73

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.

19 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

	31. dec. 2017	31. dec. 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kreditinstitutter	16.326.956	16.719.808
Derivater	1.214.686	1.622.559
Bankgæld	0	171.181
Leasingforpligtelser	58.036	61.250
Gæld til Københavns Kommune	1.193.332	525.481
	18.793.010	19.100.279

Løbetid på gældsforpligtelser:

	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	2.228.325	-3.479	3.367	1.175.884	3.404.097
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.626.752	-255.601	15.145	17.448	5.403.744
Forfalder efter 5 år	8.471.879	1.473.766	39.524	0	9.985.169
	16.326.956	1.214.686	58.036	1.193.332	18.793.010

Andre finansielle gældsforpligtelser forfalder indenfor 12 måneder.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

	31. dec. 2017 DKK 1.000	31. dec. 2016 DKK 1.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.318	81.295
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	702.517	439.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	141.438	31.195
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	53.449	58.132
Derivater ekskl. renter	841.807	773.477
Andre tilgodehavender	130.177	126.332
Udlån og tilgodehavender	1.943.706	1.509.905
Derivater, renter	84.696	83.488
Værdipapirer	1.199.779	1.125.775
Likvide beholdninger	430.600	0
Derivater, værdipapirer og likvider, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.715.075	1.209.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.910	68.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	545
Leasingforpligtelser	58.036	61.250
Derivater ekskl. renter	2.085.983	2.426.653
Anden gæld ekskl. renter	188.724	131.243
Finansielle forpligtelser	2.416.653	2.688.240
Kreditinstitutter	16.326.956	18.342.367
Bankgæld	0	171.181
Gæld til Københavns Kommune	1.193.332	525.481
Derivater, renter	55.206	52.870
Anden gæld, renter	78.514	87.804
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	17.654.008	19.179.703

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

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	836.668	-2.058.112
Valutaswaps	5.139	-27.871
Terminsforretninger	0	0
Derivater i alt	841.807	-2.085.983
Bruttoværdi derivater	841.807	-2.085.983
Vedhængende renter	84.696	-55.206
Bruttoværdi total	926.503	-2.141.189

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 årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Politik for styring af finansielle risici:

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en treparts aftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Direktionen forelægger en gang årligt en finansstrategi og en finansieringsinstruks for selskabets bestyrelse. I finansstrategien og finansieringsinstruksen fastlægges rammerne for selskabets daglige finansielle dispositioner for det kommende år. Rammerne omfatter bl.a. fordeling af låneporteføljen på henholdsvis rentetyper og valuta samt modpartsrisici.

Renterisici:

Selskabets finanstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont, idet renteniveauet i strategiperioden frem til 2019 skal holdes under 1,5 pct. realt. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2018 er følgende:

	Variabel forrentet gæld (under 1 år)	Fast forrentet gæld (over 1 år)	Indekseret gæld (realrente- baseret)
Pct. af nettogæld:			
Ramme	0-40 pct.	30-60 pct.	20-40 pct.
Pr. 31. december 2017	25 pct.	41 pct.	33 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

DKK	125 pct.
EUR	-25 pct.
	100 pct.

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 125 pct. i DKK og -25 pct. i EUR. Den negative EUR skyldes, at selskabet har et tilgodehavende i EUR.

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.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Renterisici (fortsat):

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	430.306	0	0	0	0	0	430.306	430.306
Værdipapirer	818.939	372.245	0	0	0	0	1.191.184	1.199.779
	1.249.245	372.245	0	0	0	0	1.621.490	1.630.085
Obligationslån og gæld	-2.342.315	-2.150.000	-1.000.000	-1.950.000	0	-7.150.000	-14.592.315	-16.297.465
Valuta- og renteswaps	-2.197.363	703.396	1.000.000	1.350.000	0	-907.245	-51.212	-1.244.177
	-4.539.678	-1.446.604	0	-600.000	0	-8.057.245	-14.643.527	-17.541.642
Nettogæld	-3.290.433	-1.074.359	0	-600.000	0	-8.057.245	-13.022.037	-15.911.557
Heraf realrenteinstrumenter	0	0	0	0	0	-4.357.245	-4.357.245	-6.113.051
Renteinstrumenter i alt	0	0	0	0	0	-4.357.245	-4.357.245	-6.113.051

Rentebindingstid i mere end 5 år	5-10 år	10-15 år	15-20 år	> 20 år	I alt
Nettogæld	-2.206.921	0	-5.000.324	-850.000	-8.057.245
Heraf realrenteinstrumenter	-106.921	0	-4.250.324	0	-4.357.245

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 590 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 632 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, og gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 17 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Valutarisici:

Selskabet kan i henhold til den fastlagte finansstrategi indgå gældsforpligtelser i henholdsvis DKK og EUR.

Selskabets valutarisici relaterer sig til den del af låneporteføljen og likvide indestående, der er placeret i andre valutaer end basisvalutaen (DKK), hvilket vil sige EUR. Finansielle derivater indgår i opgørelsen af valutakursrisikoen.

	pct.	31. dec. 2017
		DKK 1.000
DKK	85 pct.	13.498.126
EUR	15 pct.	2.415.004
GBP	0 pct.	-1.573
NOK	0 pct.	0
	100 pct.	15.911.557

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Kreditrisici:

Kreditrisici udtrykker risikoen for, at modparten ikke opfylder sine betalingsforpligtelser. Selskabets kreditrisici kan henføres til placering af overskudslikviditet og tilgodehavender fra derivattransaktioner samt kundetilgodehavender.

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Placeringen kan foretages som indskud i banker, ved køb af obligationer eller lignende. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Grundet den høje kreditværdighed kan der i henhold til selskabets finansieringsinstruks placeres ubegrænset i statsobligationer udstedt eller garanteret af OECD-lande med højeste long-term rating, samt danske realkreditobligationer med senior-status og en maksimal løbetid på 2 år og en rating på minimum AA.

For så vidt angår likviditetsplaceringer i banker skal der i henhold til finansieringsinstruksen følges følgende rammer:

Lang rating	Mio. kr.	Maks. løbetid, år
Aaa/AAA	500	1,00
Aa1/AA+	250	0,50
Aa2/AA		
Aa3/AA-		
A1/A+	150	0,25
A2/A		
A3/A-		

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet:

I 1.000 kr.	Total modpartseksposering (Markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modparter
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	1.199.779	0	0	0	1
Rating AA	0	923.511	438.102	436.346	1
Rating A	0	2.191	0	0	1
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	1.199.779	925.702	438.102	436.346	3

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse på 953 mio. kr.

Selskabet har ingen væsentlige risici for tab på tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser, idet disse hovedsageligt vedrører lejeindtægter, hvor lejerne har betalt depositum, der kan modregnes i udeståender ved fraflytning.

Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme vedrører skødekonti og garantier, hvor der ikke er risiko for tab.

Selskabet har samlet set hensat et uvæsentligt beløb til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden. Høj varighed indebærer en lav rentetilpasningsrisiko, da en relativt mindre andel af nettogælden skal have rentetilpasning.

Når markedsrenterne ændres, påvirker det markedsværdien (dagsværdien) af nettogælden, og her er gennemslaget og risikoen størst på den fastforrentede gæld med lang løbetid. Det skyldes primært diskonteringseffekten og modsvarer den alternative omkostning eller gevinst, der er forbundet med fastforrentede gældsfordringer sammenholdt med finansiering til de aktuelle markedsrenter.

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden, mio. kr.:

	Varighed	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	6,02	5.923	9.798.506
Realrentegæld	10,18	6.222	6.113.051
Nettogælden	7,40	12.145	15.911.557

Selskabets varighed udgjorde 7,40 år ultimo 2017, sammensat af 6,02 år på den nominelle gæld og 10,18 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 12,1 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld. Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Dagsværdihierarki:

Klassifikation af finansielle gældsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3).

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.199.779	0	0	1.199.779
Derivater, aktiver	0	841.807	0	841.807
Finansielle aktiver	1.199.779	841.807	0	2.041.586
Obligationslån og gæld	-16.157.844	-139.620	0	-16.297.464
Derivater, forpligtelse	0	-2.085.983	0	-2.085.983
Finansielle forpligtelser	-16.157.844	-2.225.603	0	-18.383.447

Der har ikke i regnskabsåret været overførsler mellem niveauerne. Alle finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi via resultatet.

Obligationslån og gæld er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.

Derivater er indregnet til markedsværdi rapportering udført af Sund & Bælt Partner A/S.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

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.

	<u>31. dec. 2017</u>	<u>31. dec. 2016</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	216	75
Kontanter	294	237
Likvide beholdninger	430.306	-171.418
Kassekredit, uudnyttet	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>530.816</u>	<u>-71.106</u>

Selskabets likviditetsrisiko er knyttet til udviklingen i ejendomsmarkedet, idet faldende priser i ejendomme forventeligt vil medføre fald i salgspriserne på selskabets byggeretter.

Selskabets likviditetsrisiko er ligeledes knyttet til stigning i markedsrenten, der vil øge den negative værdi af selskabets renteswaps. Selskabet skal stille sikkerhed krone for krone for en forøgelse af den negative værdi af selskabets renteswaps.

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:

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen på 539 mio. kr., tilkoblingsanlæg på 627 mio. kr. samt vejbro over Frederiksholmsløbet på 17 mio. kr.

For så vidt angår 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 vedrørende tilkoblingsanlægget forfalder, når anlægget er opført, forventeligt primo 2018. Gælden forrentes ikke.

Gælden vedrørende vejbro afregnes ratevis efter påkrav fra Københavns Kommune. Gælden indekseres med Danmarks Statistiks Nettoprisindeks.

Noter til årsrapporten

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 skønforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 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 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 skønrapport 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. 31. december 2017 udgør 280 mio. kr. (mod 281 mio. kr. pr. 31. december 2016), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 122 mio. kr. (mod 134 mio. kr. pr. 31. december 2016). Overdækningen i Pensionskassen udgør 155 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. 173 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 279 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, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2017 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 6,7 mio. kr.

21 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatteråd- givning	Andre ydelser	I alt	2016
Rigsrevisionen	603	0	0	0	0	603	417
Deloitte	931	0	17	0	287	1.235	1.007
PricewaterhouseCoopers	0	52	0	0	0	52	48
Andre	0	3	0	0	0	3	20
I alt	1.534	55	17	0	287	1.893	1.492

Noter til årsrapporten

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessent
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

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.)

23 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

24 Ledelseserhverv

Der henvises til ledelsesberetningen

25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	31. dec. 2017	31. dec. 2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
Finansielle indtægter	-10.638	-773.539
Finansielle omkostninger	235.739	725.311
Markedsværdiregulering af gæld	-293.443	484.466
Værdireguleringer af investeringsejendomme	570.154	-822.183
Regulering realiserede salg	-55.731	23.327
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-1.521	16
Periodens af- og nedskrivninger	83.475	119.248
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-149.468	-4.050
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	-183
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-52.402	-16.733
	326.165	-264.320

26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	103.230	-286.191
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-19.699	3.565
Ændring i leverandører mv.	-76.746	-98.128
	6.785	-380.754

Noter til årsrapporten

27 Segmentoplysninger

	2017 Udlejning	2017 Havnedrift	2017 Parkering	2017 Areal	2017 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	207.250	80.225	83.674	117.973	489.122
Værdiregulering investeringsejendom	321.201	0	-39.459	-851.896	-570.154
Omkostninger	-65.344	-11.386	-28.005	-101.236	-205.971
Resultat før ned- og afskrivninger	463.107	68.839	16.210	-835.159	-287.003
Ned- og afskrivninger	-5.429	-19.788	-1.068	-57.190	-83.475
Resultat før finansielle poster	457.678	49.051	15.142	-892.349	-370.478

	31. dec. 2017 Udlejning	31. dec. 2017 Havnedrift	31. dec. 2017 Parkering	31. dec. 2017 Areal	31. dec. 2017 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	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

Noter til årsrapporten

27 Segmentoplysninger (fortsat)

	2016 Udlejning DKK 1.000	2016 Havnedrift DKK 1.000	2016 Parkering DKK 1.000	2016 Areal DKK 1.000	2016 I alt DKK 1.000
Indtægter	212.385	63.505	69.982	130.240	476.112
Værdiregulering investeringsejendomme	81.433	0	79.153	661.597	822.183
Omkostninger	-54.380	-10.159	-19.282	-92.850	-176.671
Resultat før ned- og afskrivninger	239.438	53.346	129.853	698.987	1.121.624
Ned- og afskrivninger	-5.149	-23.080	-807	-94.978	-124.014
Resultat før finansielle poster	234.289	30.266	129.046	604.009	997.610

	31. dec. 2016 Udlejning DKK 1.000	31. dec. 2016 Havnedrift DKK 1.000	31. dec. 2016 Parkering DKK 1.000	31. dec. 2016 Areal DKK 1.000	31. dec. 2016 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.675.630	0	1.592.000	7.353.817	11.621.447
Grunde og bygninger	823	418.311	0	60.948	480.082
Havneindretninger	79.246	579.108	0	265.598	923.952
Driftsmateriel	1.653	1.331	791	7.356	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.976	604	2.149	96.503	101.232
Finansielle anlægsaktiver	364	124.116	0	1.351.553	1.476.033
Anlægsaktiver i alt	2.759.692	1.123.470	1.594.940	9.135.775	14.613.877
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	439.474	439.474
Tilgodehavender	48.979	36.519	3.301	339.943	428.742
Omsætningsaktiver i alt	48.979	36.519	3.301	779.417	868.216
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	14.801	1.605	8.313	43.830	68.549
Anden gæld	293.295	89.876	428.191	4.883.416	5.694.778
Kortfristede gældsforpligtelser	308.096	91.481	436.504	4.927.246	5.763.327

8. 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 årsrapporten 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.

Der er foretaget korrektion af metoden for indregning af lejeindtægter fra tilknyttet virksomhed som følge af ændring af regnskabsmæssige skøn. Lejeindtægterne er tidligere indregnet i takt med den fakturerede leje, men ændres fra regnskabsåret 2017 til en lineær indregning over kontraktens løbetid. Ændringens effekt på tidligere års indregning er reguleret over egenkapitalen med 20,4 mio. kr. Ændringen påvirker regnskabsposterne "Kapitalandele i joint ventures" med 96,8 mio. kr. og "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" med 117,2 mio. kr. Der er ikke foretaget ændringer i sammenligningstallene for tidligere år.

Der er foretaget ændring af klassificering af derivater. Derivater vises særskilt i balancen, men var tidligere klassificeret under posten "Kreditinstitutter". Sammenligningstal er ændret for tidligere år. Ændringen har ingen resultatpåvirkning.

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 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 udlejnings-ejendomme
- 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, 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 hovedindsættelser 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 nominal 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 nominal 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 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.

9. Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 16. april 2018. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

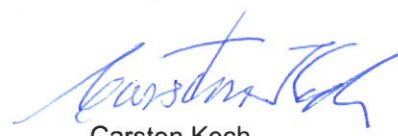
København, den 23. marts 2018

Direktion



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse



Carsten Koch
Formand



Mads Lebech
Næstformand



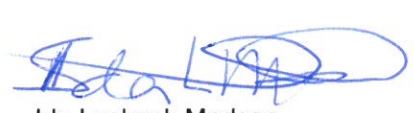
Jonas Bjørn Jensen



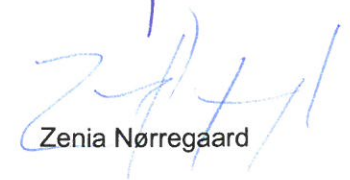
Dorte Krak



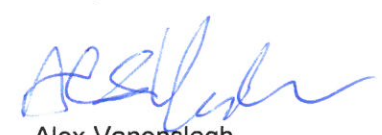
John Becher Krommes



Ida Lysbeck Madsen



Zenia Nørregaard



Alex Vanopslagh

10. De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015 og Rigsrevisorloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Rigsrevisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med Rigsrevisorlovens § 1, stk. 6, og den godkendte revisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere Udviklingsselskabet By & Havn I/S' evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Udviklingsselskabet By & Havn I/S, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet

I/S og Rigsrevisorloven, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisions-handlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Udviklingsselskabet By & Havn I/S' evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Udviklingsselskabet By & Havn I/S ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabslovens regler.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

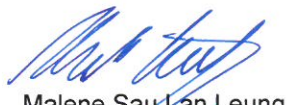
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 23. marts 2018

Rigsrevisionen
CVR: 77806113

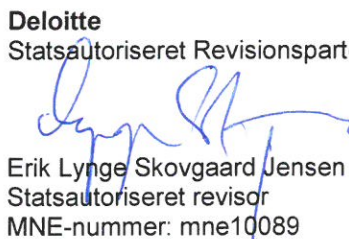


Lone Lærke Strøm
Rigsrevisor



Malene Sau Lan Leung
Kontorchef

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR: 33963556



Erik Lyng Skovgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne10089



Bryndís Símonardóttir
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne40064

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

