

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2016

19. april 2017

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Side 3 af 9

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med Regnskabsreglementet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

København, den 23. marts 2017



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	212.274	215.933	63.505	57.594	69.982	56.610	129.510	149.120	0	0	475.271	479.257
Værdireguleringer investeringsejendomme	81.433	106.654	0	0	79.153	-182.476	661.597	471.227	0	0	822.183	395.405
Andre driftsindtægter	111	77	0	14.077	0	0	730	687	0	0	841	14.841
Indtægter i alt	293.818	322.664	63.505	71.671	149.135	-125.866	791.837	621.034	0	0	1.298.295	889.503
Personaleomkostninger	-12.181	-14.005	-4.107	-4.391	-7.802	-7.892	-44.995	-42.883	0	0	-69.085	-69.171
Andre eksterne omkostninger	-42.227	-65.301	-6.052	-6.761	-11.480	-8.273	-47.855	-28.013	0	0	-107.614	-108.348
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.149	-5.451	-23.080	-25.764	-807	-376	-94.978	-94.665	0	0	-124.014	-126.256
Resultat af primær drift	234.261	237.907	30.266	34.755	129.046	-142.407	604.009	455.473	0	0	997.582	585.728
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	183	68.614	0	0	183	68.614
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	0	0	13.751	19.960	0	0	2.982	36.382	0	0	16.733	56.342
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	4.050	-1.295	0	0	4.050	-1.295
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0	9.106	17.733	2.134	4.347	11.240	22.080
Finansielle omkostninger	-31.758	-37.272	-7.595	-11.772	-50.408	-49.116	-154.953	-207.817	53.453	47.222	-191.261	-258.755
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	202.503	200.635	36.422	42.943	78.638	-191.523	465.377	369.090	55.587	51.569	838.527	472.714
Markedsværdiregulering af gæld	0	0	0	0	0	0	-392.500	424.177	-91.966	103.967	-484.466	528.144
Resultat før skat	202.503	200.635	36.422	42.943	78.638	-191.523	72.877	793.267	-36.379	155.536	354.061	1.000.858
Skat af årets resultat	-26.635	-22.086	-4.988	-5.401	113	2.126	0	0	31.510	25.361	0	0
Årets resultat	175.868	178.549	31.434	37.542	78.751	-189.397	72.877	793.267	-4.869	180.897	354.061	1.000.858

Delregnskaber

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	2.675.630	2.410.555	0	0	1.592.000	1.479.000	7.353.817	7.043.840	0	0	11.621.447	10.933.395
Grunde og bygninger	823	440	418.311	401.846	0	0	60.948	65.587	0	0	480.082	467.873
Havneindretninger	79.246	83.865	579.108	593.035	0	0	265.598	347.687	0	0	923.952	1.024.587
Driftsmateriel	1.653	1.081	1.331	4.031	791	280	7.356	5.189	0	0	11.131	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.976	2.704	604	23	2.149	0	96.503	5.212	0	0	101.232	7.939
Materielle anlægsaktiver	2.759.328	2.498.645	999.354	998.935	1.594.940	1.479.280	7.784.222	7.467.515	0	0	13.137.844	12.444.375
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0	0	121.926	265.870	0	0	121.926	265.870
Kapitalandele i joint venture	0	0	120.932	162.450	0	0	88.750	94.744	0	0	209.682	257.194
Kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0	0	234.184	218.735	0	0	234.184	218.735
Andre tilgodehavender	364	399	3.184	3.106	0	0	0	0	0	0	3.548	3.505
Andre værdipapirer	0	0	0	0	0	0	174.779	188.136	0	0	174.779	188.136
Finansielle anlægsaktiver	364	399	124.116	165.556	0	0	619.639	767.485	0	0	744.119	933.440
Anlægsaktiver	2.759.692	2.499.044	1.123.470	1.164.491	1.594.940	1.479.280	8.403.861	8.235.000	0	0	13.881.963	13.377.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.300	56.499	859	3.511	3.088	2.976	29.048	36.507	0	0	81.295	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	439.474	453.323	0	0	439.474	453.323
Tilgodehavende hos datterselskaber	0	0	0	0	0	0	3.001	0	0	0	3.001	0
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	28.194	40.459	0	0	0	141	0	0	28.194	40.600
Tilgodehavende associerede virksomheder	-2.912	0	0	0	0	0	61.044	0	0	0	58.132	0
Andre tilgodehavender	3.591	2.221	-167	6.817	213	584	122.695	448.037	0	0	126.332	457.659
Periodeafgrænsningsposter	0	0	7.633	913	0	0	-896	2.348	0	0	6.737	3.261
Tilgodehavender	48.979	59.040	36.519	51.700	3.301	3.560	654.366	940.356	0	0	743.165	1.054.656
Værdipapirer	0	0	0	0	0	0	1.125.775	1.198.421	0	0	1.125.775	1.198.421
Likvide beholdninger i øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvide beholdninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omsætningsaktiver	48.979	59.040	36.519	51.700	3.301	3.560	1.780.141	2.138.777	0	0	1.868.940	2.253.077
Aktiver	2.808.671	2.558.084	1.159.989	1.216.191	1.598.241	1.482.840	10.184.002	10.373.777	0	0	15.750.903	15.630.892

Delregnskaber

Balance 31. december 2016

Passiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015	31. december 2016	31.dec 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	1.076.436	897.887	687.957	644.991	-233.829	-44.432	-4.135.383	-4.940.362	-1.465.324	71.778	-4.070.143	-3.370.138
Overført resultat	40.659	76.575	-88.093	-69.081	78.751	-189.397	72.877	793.267	249.866	389.494	354.060	1.000.859
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	0	0	0	-13.357	0	0	0	-13.357	0
Kursregulering	0	0	-26.576	5.424	0	0	0	0	0	0	-26.576	5.424
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	0	0	0	0	0	0	11.712	0	0	0	11.712
Udbetaling til interessenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.718.000	0	-1.718.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.209	101.974	119.527	106.623	0	0	0	0	-254.736	-208.596	0	0
Egenkapital	1.252.304	1.076.436	692.815	687.957	-155.078	-233.829	-4.075.863	-4.135.383	-1.470.194	-1.465.324	-3.756.016	-4.070.143
Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0	34.566	39.523	0	0	34.566	39.523
Hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0	34.566	39.523	0	0	34.566	39.523
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.181.309	1.084.639	311.423	384.181	1.316.818	1.443.311	9.298.366	11.109.499	1.406.999	1.479.847	13.514.915	15.501.477
Leasingforpligtelser	0	0	58.036	61.250	0	0	0	0	0	0	58.036	61.250
Deposita	40.327	38.926	1.336	1.336	110	120	131	129	0	0	41.904	40.511
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	0	514.511	0	0	0	514.511
Langfristede gældsforpligtelser	1.221.636	1.123.565	370.795	446.767	1.316.928	1.443.431	9.298.497	11.624.139	1.406.999	1.479.847	13.614.855	16.117.749
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	223.122	262.144	83.937	68.058	410.479	259.662	4.021.726	2.571.317	91.402	9.287	4.830.666	3.170.468
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	525.481	0	0	0	525.481	0
Bankgæld	12.579	8.642	2.757	2.228	13.965	8.588	138.577	90.032	3.303	1.551	171.181	111.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.801	7.554	1.605	2.849	8.313	4.221	43.830	29.162	0	0	68.549	43.786
Gæld datterselskaber	0	0	0	0	0	0	545	610	0	0	545	610
Selskabsskat	26.635	22.086	4.988	5.401	-113	-2.126	0	0	-31.510	-25.361	0	0
Anden gæld	16.296	16.025	2.336	2.294	3.888	2.967	196.527	153.706	0	0	219.047	174.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.298	41.632	756	637	-141	-74	116	671	0	0	42.029	42.866
Kortfristede gældsforpligtelser	334.731	358.083	96.379	81.467	436.391	273.238	4.926.803	2.845.498	63.195	-14.523	5.857.498	3.543.763
Gældsforpligtelser	1.556.367	1.481.648	467.174	528.234	1.753.319	1.716.669	14.225.300	14.469.637	1.470.194	1.465.324	19.472.353	19.661.512
Passiver	2.808.671	2.558.084	1.159.989	1.216.191	1.598.241	1.482.840	10.184.002	10.373.777	0	0	15.750.903	15.630.892

Generelt

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

Regnskabsperioden er 1. januar – 31. december 2016. Delregnskaber for 2016 er aflagt i DKK.

Opdeling i delsegmenter

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

Havnedrift bestående af:

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

Udlejning bestående af:

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

Parkering bestående af:

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

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

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling, samt de hermed forbundne omkostninger
- Indtægter og omkostninger fra modtagelse af jord i Nordhavn.

- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

De poster, der ikke kan henføres direkte til et af de ovenstående segmenter (ikke henførbare fællesomkostninger), fordeles ud fra relevante nøgletal på de enkelte segmenter.

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

Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

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

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

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

Kalkulatoriske poster

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

Finansielle poster

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

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

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

Skat

Der foretages en beregning af selskabsskat for de konkurrenceudsatte segmenter.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen beregnes som 22 pct. af årets resultat.

Modposterne til den beregnede skat registreres i finansielt område.

Udbytte

Side 9 af 9

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

Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.

Den uafhængige revisors erklæringer på delregnskaberne for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område for regnskabsåret 2016

Til Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Transport- Bygnings- og Boligministeriet

Erklæring på delregnskaberne

Konklusion

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2016 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt.

Grundlag for konklusion

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaberne for 2016 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af delregnskaber”. Vi er uafhængige af tilskudsmodtager i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende anvendt regnskabspraksis

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

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Ledelsens ansvar for delregnskaber

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaber for 2016 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at der er sket overholdelse af regnskabsreglementets § 5 om, at krydssubsidiering ikke er tilladt samt § 6 om udarbejdelse af en åbningsbalance.

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

Revisors ansvar for revisionen af delregnskaber

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om delregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring 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, 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 delregnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i delregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 af delregnskaberne for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af den 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.

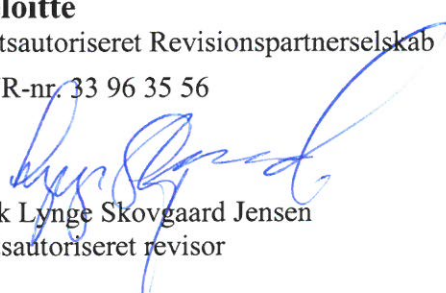
Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 30. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Erik Lynge Skovgaard Jensen
statsautoriseret revisor