

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2015

19. april 2016

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 9

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Side 3 af 9

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 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 2015 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

København, den 22. marts 2016



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Konkurrenceudsat						Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	Udlejning		Havnedrift		Parkering							
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
	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	215.933	206.863	57.594	54.409	56.610	49.167	149.120	132.222	0	0	479.257	442.661
Værdireguleringer investeringsejendomme	106.654	70.119	0	0	-182.476	1.340	471.227	689.987	0	0	395.405	761.446
Andre driftsindtægter	77	102	14.077	344	0	0	687	601	0	0	14.841	1.047
Indtægter i alt	322.664	277.084	71.671	54.753	-125.866	50.507	621.034	822.810	0	0	889.503	1.205.154
Personaleomkostninger	-14.005	-34.165	-4.391	-5.531	-7.892	-6.760	-42.883	-19.788	0	0	-69.171	-66.244
Andre eksterne omkostninger	-65.301	-70.717	-6.761	-4.719	-8.273	-13.546	-28.013	-24.829	0	0	-108.348	-113.811
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.451	-6.066	-25.764	-25.401	-376	-250	-94.665	-91.336	0	0	-126.256	-123.053
Resultat af primær drift	237.907	166.136	34.755	19.102	-142.407	29.951	455.473	686.857	0	0	585.728	902.046
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	68.614	30.199	0	0	68.614	30.199
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	0	0	19.960	24.645	0	0	36.382	-9	0	0	56.342	24.636
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	-1.295	-780	0	0	-1.295	-780
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0	17.733	18.817	4.347	4.808	22.080	23.625
Finansielle omkostninger	-37.272	-32.856	-11.772	-9.143	-49.116	-38.997	-207.817	-205.514	47.222	28.490	-258.755	-258.020
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	200.635	133.280	42.943	34.604	-191.523	-9.046	369.090	529.570	51.569	33.298	472.714	721.706
Markedsværdiregulering af gæld	0	0	0	0	0	0	424.177	-787.661	103.967	-201.235	528.144	-988.896
Resultat før skat	200.635	133.280	42.943	34.604	-191.523	-9.046	793.267	-258.091	155.536	-167.937	1.000.858	-267.190
Skat af årets resultat	-22.086	-15.474	-5.401	-2.440	2.126	2.545	0	0	25.361	15.369	0	0
Årets resultat	178.549	117.806	37.542	32.164	-189.397	-6.501	793.267	-258.091	180.897	-152.568	1.000.858	-267.190

Delregnskaber

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Konkurrenceudsat												
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område			Total	
	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014		31. dec. 2015	31.dec 2014
	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	2.410.555	2.420.473	0	0	1.479.000	1.390.000	7.043.840	6.653.976	0	0	10.933.395	10.464.449	
Grunde og bygninger	440	0	401.846	404.883	0	0	65.587	67.750	0	0	467.873	472.633	
Havneindretninger	83.865	88.838	593.035	610.858	0	0	347.687	430.518	0	0	1.024.587	1.130.214	
Driftsmateriel	1.081	350	4.031	4.510	280	0	5.189	4.010	0	0	10.581	8.870	
Materielle anlægsaktiver under opførelse	2.704	5.126	23	1.163	0	8.883	5.212	1.318	0	0	7.939	16.490	
Materielle anlægsaktiver	2.498.645	2.514.787	998.935	1.021.414	1.479.280	1.398.883	7.467.515	7.157.572	0	0	12.444.375	12.092.656	
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0	0	265.870	171.586	0	0	265.870	171.586	
Kapitalandele i joint venture	0	0	162.450	163.436	0	0	94.744	58.361	0	0	257.194	221.797	
Kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0	0	218.735	6.010	0	0	218.735	6.010	
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	0	23.338	0	0	0	23.338	
Andre tilgodehavender	399	434	3.106	3.031	0	0	0	0	0	0	3.505	3.465	
Andre værdipapirer	0	0	0	0	0	0	188.136	174.686	0	0	188.136	174.686	
Finansielle anlægsaktiver	399	434	165.556	166.467	0	0	767.485	433.981	0	0	933.440	600.882	
Anlægsaktiver	2.499.044	2.515.221	1.164.491	1.187.881	1.479.280	1.398.883	8.235.000	7.591.553	0	0	13.377.815	12.693.538	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.499	47.100	3.511	3.801	2.976	1.109	36.507	17.017	0	0	99.493	69.027	
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	453.323	627.214	0	0	453.323	627.214	
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	40.459	57.761	0	0	141	4.131	0	0	40.600	61.892	
Andre tilgodehavender	2.221	2.620	6.817	30	584	144	448.037	409.645	0	0	457.659	412.439	
Periodeafgrænsningsposter	320	0	913	6.180	0	667	2.348	41.533	0	0	3.581	48.380	
Tilgodehavender	59.040	49.720	51.700	67.772	3.560	1.920	940.356	1.099.540	0	0	1.054.656	1.218.952	
Værdipapirer	0	0	0	0	0	0	1.198.421	0	0	0	1.198.421	0	
Likvide beholdninger i øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Likvide beholdninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Omsætningsaktiver	59.040	49.720	51.700	67.772	3.560	1.920	2.138.777	1.099.540	0	0	2.253.077	1.218.952	
Aktiver	2.558.084	2.564.941	1.216.191	1.255.653	1.482.840	1.400.803	10.373.777	8.691.093	0	0	15.630.892	13.912.490	

Delregnskaber

Balance 31. december 2015

Passiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014	31. dec. 2015	31.dec 2014
	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	897.887	780.082	644.991	620.920	-44.432	-37.930	-4.940.362	-4.669.736	71.778	224.344	-3.370.138	-3.082.320
Overført resultat	76.575	75.431	-69.081	-56.373	-189.397	-6.502	793.267	-257.515	389.494	-21.655	1.000.859	-266.614
Kursregulering	0	0	5.424	-8.093	0	0	0	0	0	0	5.424	-8.093
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	0	0	0	0	0	11.712	-13.111	0	0	11.712	-13.111
Udbetaling til interessenter	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.718.000	0	-1.718.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.974	42.374	106.623	88.537	0	0	0	0	-208.596	-130.911	0	0
Egenkapital	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
Andre hensatte forpligtelser	0	5.900	0	0	0	0	39.523	59.332	0	0	39.523	65.232
Hensatte forpligtelser	0	5.900	0	0	0	0	39.523	59.332	0	0	39.523	65.232
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.084.639	1.349.843	384.181	489.908	1.443.311	1.282.796	11.109.499	11.009.554	1.479.847	-109.615	15.501.477	14.022.486
Leasingforpligtelser	0	0	61.250	67.249	0	0	0	-2.930	0	0	61.250	64.319
Deposita	38.926	35.422	1.336	1.336	120	114	129	130	0	0	40.511	37.002
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	514.511	549.978	0	0	514.511	549.978
Langfristede gældsforpligtelser	1.123.565	1.385.265	446.767	558.493	1.443.431	1.282.910	11.624.139	11.556.732	1.479.847	-109.615	16.117.749	14.673.785
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	262.144	201.091	68.058	74.744	259.662	160.081	2.571.317	1.772.356	9.287	22.225	3.170.468	2.230.497
Bankgæld	8.642	2.197	2.228	817	8.588	1.749	90.032	19.366	1.551	243	111.041	24.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.554	7.575	2.849	1.714	4.221	4.202	29.162	23.704	0	0	43.786	37.195
Gæld datterselskaber	0	0	0	0	0	0	610	0	0	0	610	0
Selskabsskat	22.086	-15.474	5.401	-2.440	-2.126	2.545	0	0	-25.361	15.369	0	0
Anden gæld	16.025	38.735	2.294	-23.374	2.967	-6.256	153.706	188.627	0	0	174.992	197.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.632	41.765	637	708	-74	4	671	11.338	0	0	42.866	53.815
Kortfristede gældsforpligtelser	358.083	275.889	81.467	52.169	273.238	162.325	2.845.499	2.015.391	-14.523	37.837	3.543.763	2.543.611
Gældsforpligtelser	1.481.648	1.661.154	528.234	610.662	1.716.669	1.445.235	14.469.638	13.572.123	1.465.324	-71.778	19.661.512	17.217.396
Passiver	2.558.084	2.564.941	1.216.191	1.255.653	1.482.840	1.400.803	10.373.777	8.691.093	0	0	15.630.892	13.912.490

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Regnskabsperioden er 1. januar – 31. december 2015. Delregnskaber for 2015 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 med den til enhver tid gældende skattesats i Danmark.

Modposterne til den beregnede skat registreres i finansielt område.

Udbytte

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 erklæring på delregnskaberne for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område for regnskabsåret 2015

Til Udviklingsselskabet By & Havn I/S og Transportministeriet

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

Ledelsens ansvar for delregnskaberne

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

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2015 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om delregnskaberne er uden væsentlig fejlinformation, og om de anvendte metoder og principper er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i delregnskaberne samt for, at de anvendte metoder og principper er i overensstemmelse med kravene i

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

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2015 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt.

Supplerende oplysninger om anvendt regnskabspraksis

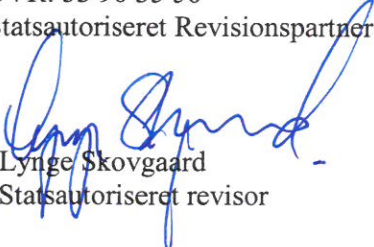
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at delregnskaberne har som særligt formål at overholde kravene i regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Som følge heraf kan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

København, den 30. marts 2016

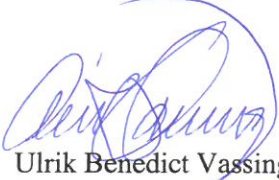
Deloitte

CVR: 33 96 35 56

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lyng Skovgaard
Statsautoriseret revisor



Ulrik Benedict Vassing
statsautoriseret revisor