

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2017

16. april 2018

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 2017 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 2017 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

København, den 16. marts 2018



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	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	207.221	212.274	80.265	63.505	83.674	69.982	80.680	129.510	0	0	451.840	475.271
Værdireguleringer investeringsejendomme	321.201	81.433	0	0	-39.459	79.153	-851.896	661.597	0	0	-570.154	822.183
Andre driftsindtægter	29	111	-40	0	0	0	37.293	730	0	0	37.282	841
Indtægter i alt	528.451	293.818	80.225	63.505	44.215	149.135	-733.923	791.837	0	0	-81.032	1.298.295
Personaleomkostninger	-16.136	-12.181	-4.172	-4.107	-8.343	-7.802	-45.575	-44.995	0	0	-74.226	-69.085
Andre eksterne omkostninger	-49.208	-42.227	-7.214	-6.052	-19.662	-11.480	-55.661	-47.855	0	0	-131.745	-107.614
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.429	-5.149	-19.788	-23.080	-1.068	-807	-57.190	-94.978	0	0	-83.475	-124.014
Resultat af primær drift	457.678	234.261	49.051	30.266	15.142	129.046	-892.349	604.009	0	0	-370.478	997.582
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	0	183	0	0	0	183
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	0	0	6.044	13.751	0	0	46.358	2.982	0	0	52.402	16.733
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	149.468	4.050	0	0	149.468	4.050
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0	8.677	9.106	1.961	2.134	10.638	11.240
Finansielle omkostninger	-42.133	-31.758	-11.861	-7.595	-62.107	-50.408	-192.283	-154.953	72.646	53.453	-235.738	-191.261
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	415.545	202.503	43.234	36.422	-46.965	78.638	-880.129	465.377	74.607	55.587	-393.708	838.527
Markedsværdiregulering af gæld	0	0	0	0	0	0	239.351	-392.500	54.092	-91.966	293.443	-484.466
Resultat før skat	415.545	202.503	43.234	36.422	-46.965	78.638	-640.778	72.877	128.699	-36.379	-100.265	354.061
Skat af årets resultat	-20.756	-26.635	-8.182	-4.988	1.651	113	0	0	27.287	31.510	0	0
Årets resultat	394.789	175.868	35.052	31.434	-45.314	78.751	-640.778	72.877	155.986	-4.869	-100.265	354.061

Delregnskaber

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Konkurrenceudsat												
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område			Total	
	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016		31. dec 2017	31.dec 2016
	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	2.887.812	2.675.630	0	0	1.636.000	1.592.000	6.410.002	7.353.817	0	0	10.933.814	11.621.447	
Grunde og bygninger	7.291	823	415.731	418.311	0	0	60.688	60.948	0	0	483.710	480.082	
Havneindretninger	74.291	79.246	564.126	579.108	0	0	219.936	265.598	0	0	858.353	923.952	
Driftsmateriel	1.587	1.653	960	1.331	1.049	791	6.162	7.356	0	0	9.758	11.131	
Materielle anlægsaktiver under opførelse	56.916	1.976	1.744	604	133	2.149	45.662	96.503	0	0	104.455	101.232	
Materielle anlægsaktiver	3.027.897	2.759.328	982.561	999.354	1.637.182	1.594.940	6.742.450	7.784.222	0	0	12.390.090	13.137.844	
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0	0	0	121.926	0	0	0	121.926	
Kapitalandele i joint venture	0	0	28.905	120.932	0	0	80.858	88.750	0	0	109.763	209.682	
Kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0	0	32.500	234.184	0	0	32.500	234.184	
Andre tilgodehavender	329	364	3.123	3.184	0	0	141	0	0	0	3.593	3.548	
Andre værdipapirer	0	0	0	0	0	0	174.778	174.779	0	0	174.778	174.779	
Derivater	0	0	0	0	0	0	923.024	731.914			923.024	731.914	
Finansielle anlægsaktiver	329	364	32.028	124.116	0	0	1.211.301	1.351.553	0	0	1.243.658	1.476.033	
Anlægsaktiver	3.028.226	2.759.692	1.014.589	1.123.470	1.637.182	1.594.940	7.953.751	9.135.775	0	0	13.633.748	14.613.877	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.328	48.300	3.699	859	2.744	3.088	12.547	29.048	0	0	74.318	81.295	
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	702.517	439.474	0	0	702.517	439.474	
Tilgodehavende hos datterselskaber	0	0	0	0	0	0	0	3.001	0	0	0	3.001	
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	141.335	28.194	0	0	103	0	0	0	141.438	28.194	
Tilgodehavende associerede virksomheder	-5.472	-2.912	0	0	0	0	58.921	61.044	0	0	53.449	58.132	
Derivater	0	0	0	0	0	0	3.479	125.051	0	0	3.479	125.051	
Andre tilgodehavender	3.426	3.591	10	-167	227	213	126.514	122.695	0	0	130.177	126.332	
Periodeafgrænsningsposter	0	0	0	7.633	0	0	6.663	-896	0	0	6.663	6.737	
Tilgodehavender	53.282	48.979	145.044	36.519	2.971	3.301	910.744	779.417	0	0	1.112.041	868.216	
Værdipapirer	0	0	0	0	0	0	1.199.779	1.125.775	0	0	1.199.779	1.125.775	
Likvide beholdninger i øvrigt	0	0	0	0	0	0	430.600	0	0	0	430.600	0	
Likvide beholdninger	0	0	0	0	0	0	430.600	0	0	0	430.600	0	
Omsætningsaktiver	53.282	48.979	145.044	36.519	2.971	3.301	2.541.123	1.905.192	0	0	2.742.420	1.993.991	
Aktiver	3.081.508	2.808.671	1.159.633	1.159.989	1.640.153	1.598.241	10.494.874	11.040.967	0	0	16.376.168	16.607.868	

Delregnskaber

Balance 31. december 2017

Passiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016	31. dec 2017	31.dec 2016
	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	1.252.304	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
Overført resultat	156.318	40.659	-96.657	-88.093	-45.314	78.751	-640.778	72.877	526.166	249.866	-100.265	354.060
Ændring i regnskabspraksis	0	0	0	0	0	0	0	-13.357	0	0	0	-13.357
Regulering tidligere år	0	0	20.378	0	0	0	0	0	0	0	20.378	0
Kursregulering	0	0	-1.237	-26.576	0	0	0	0	0	0	-1.237	-26.576
Foreslået udbytte for regnskabsåret	238.471	135.209	131.709	119.527	0	0	0	0	-370.180	-254.736	0	0
Egenkapital	1.647.093	1.252.304	747.008	692.815	-200.392	-155.078	-4.716.641	-4.075.863	-1.314.208	-1.470.194	-3.837.140	-3.756.016
Andre hensatte forpligtelser	-4.100	0	0	0	0	0	56.571	34.566	0	0	52.471	34.566
Hensatte forpligtelser	-4.100	0	0	0	0	0	56.571	34.566	0	0	52.471	34.566
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.139.644	1.181.309	319.250	311.423	1.628.474	1.316.818	9.717.598	7.675.807	1.297.144	1.406.999	14.102.110	11.892.356
Leasingforpligtelser	0	0	54.669	58.036	0	0	0	0	0	0	54.669	58.036
Deposita	42.144	40.327	1.336	1.336	87	110	131	131	0	0	43.698	41.904
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	17.448	0	0	0	17.448	0
Derivater	0	0	0	0	0	0	2.141.189	2.479.080			2.141.189	2.479.080
Langfristede gældsforpligtelser	1.181.788	1.221.636	375.255	370.795	1.628.561	1.316.928	11.876.366	10.155.018	1.297.144	1.406.999	16.359.114	14.471.376
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.596	223.122	16.757	83.937	190.939	410.479	1.831.569	4.021.726	44.351	91.402	2.228.212	4.830.666
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	1.175.884	525.481	0	0	1.175.884	525.481
Bankgæld	0	12.579	0	2.757	0	13.965	0	138.577	0	3.303	0	171.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.455	14.801	4.641	1.605	8.761	8.313	55.053	43.830	0	0	83.910	68.549
Gæld datterselskaber	0	0	0	0	0	0	0	545	0	0	0	545
Derivater	0	0	0	0	0	0	0	444	0	0	0	444
Selskabsskat	20.756	26.635	8.182	4.988	-1.651	-113	0	0	-27.287	-31.510	0	0
Anden gæld	30.436	16.296	7.109	2.336	13.965	3.888	216.075	196.527	0	0	267.585	219.047
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.484	41.298	681	756	-30	-141	-3	116	0	0	46.132	42.029
Kortfristede gældsforpligtelser	256.727	334.731	37.370	96.379	211.984	436.391	3.278.579	4.927.246	17.064	63.195	3.801.723	5.857.942
Gældsforpligtelser	1.438.515	1.556.367	412.625	467.174	1.840.545	1.753.319	15.154.945	15.082.264	1.314.208	1.470.194	20.160.837	20.329.318
Passiver	3.081.508	2.808.671	1.159.633	1.159.989	1.640.153	1.598.241	10.494.874	11.040.967	0	0	16.376.168	16.607.868

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 associerede selskaber, 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 rentebærende gæld i hvert konkurrenceudsat segment.

Forskellen mellem de samlede renteomkostninger for By & Havn og de kalkulatoriske renteomkostninger i de konkurrenceudsatte segmenter samt i det ikke konkurrenceudsatte segment 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 erklæring på delregnskaberne for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område for regnskabsåret 2017

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 2017 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med 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 delregnskaber for 2017 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med 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 selskabet 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 til 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 regnskabsreglement 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 projektregnskabet

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaber for 2017 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 nødvendig for at kunne udarbejde et delregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af delregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2017 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt, samt at afgive en revisorerklæring 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. Fejlinformation 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:

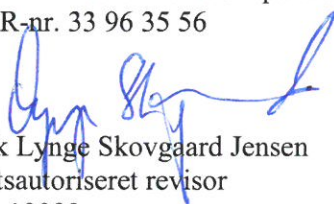
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i delregnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 bl.a. 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 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Erik Lyng Skovgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
mne10089



Bryndis Simonardóttir
Statsautoriseret revisor
mne40064