

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2015

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



BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
1. Første halvår i hovedtræk	4
2. Arealudvikling	5
3. Udlejning	9
4. Parkering	10
5. Havnedrift	11
6. Selskabsmæssige forhold	11
7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2015	13
8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	16
Regnskab	17
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Egenkapitalopgørelse	21
Noter	22
Anvendt regnskabspraksis	35

Hoved- og nøgletal

	1. halvår '15	1. halvår '14	2014	2013	2012
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	222	212	443	418	322
Værdireguleringer af investeringsejendomme	251	391	761	384	-280
Resultat af primær drift	339	464	903	529	-182
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	4	3	30	99	-24
Resultat af kapitalandele i joint ventures	40	9	25	30	38
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	-1	0	-1
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-150	-125	-232	-325	-471
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	268	-669	-1.227	435	-753
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	232	350	725	332	-639
Periodens resultat	650	-194	-267	1.092	-922
Balance					
Aktiver	15.659	13.926	13.912	13.314	13.181
Anlægsaktiver	12.674	12.673	12.694	12.468	12.534
Omsætningsaktiver	2.985	1.253	1.219	847	647
Investeringer i materielle anlægsaktiver	168	159	303	1.651	1.939
Af- og nedskrivninger	59	51	123	97	53
Egenkapital	-4.428	-3.284	-3.369	-3.082	-4.169
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	173	129	-137	-434	235
- investeringsaktivitet	326	229	95	334	-1.808
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-168	159	303	1.651	1.938
- finansieringsaktivitet	1.285	149	42	91	1.512
Periodens forskydning i likvider	1.784	507	0	-10	-61
Antal medarbejdere	114	111	111	111	110
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	71,6 pct.	78,6 pct.	75,0 pct.	66,0 pct.	N/A
Afkastningsgrad	2,2 pct.	3,3 pct.	6,5 pct.	4,0 pct.	-1,4 pct.
Soliditetsgrad	-28,3 pct.	-23,6 pct.	-24,2 pct.	-23,1 pct.	-31,6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	19.566	16.240	16.892	16.277	16.614
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2015 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 236 mio. kr. Resultatet er bedre end forventet og anses for at være tilfredsstillende.

Der er i 1. halvår af 2015 indgået aftaler om salg af byggeretter for ca. 400 mio. kr., og for hele 2015 ventes salget at udgøre næsten 700 mio. kr. Der er positive forventninger til, at salgsniveauet kan fastholdes de kommende år. Salgsforventningerne baserer sig bl.a. på en række betingede salgsaftaler og optionsaftaler om salg for i alt 1,7 mia. kr., som selskabet har indgået, og som vil blive effektueret de kommende år. Forventninger til de kommende års salgsmuligheder er blevet bekræftet af en ekstern valuar, der har vurderet værdien af selskabets ejendomme til brug for halvårsregnskabet. Der har på den baggrund været grundlag for at opskrive værdien af selskabets investeringsejendomme med ca. 250 mio. kr.

Det har været udgangspunkt for vurderingerne, at der på længere sigt skabes planmæssigt grundlag for at udvikle Ydre Nordhavn, og at infrastrukturen til området forbedres med etablering af såvel en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten som en forlængelse af metroen fra Indre Nordhavn. Rammerne for udvikling af Ydre Nordhavn blev fastlagt i starten af 2015 med Folketingets vedtagelse af en ændring af den lovgivning, selskabet arbejder under. Lovændringen indebærer ligeledes, at By & Havn bidrager til finansiering af infrastrukturen.

En væsentlig forudsætning for at udvikle Ydre Nordhavn er, at erhvervshavnen flyttes. De første analyser og undersøgelser herom er igangsat.

Interessen for køb af byggeretter i Indre Nordhavn til boligformål har været stor både i 2014 og i 1. halvår af 2015. Interessen for området er fortsat stor, men i de lokalplanlagte områder er der kun få tilbageværende byggefelt til boligformål, der endnu ikke er solgt.

De indgåede aftaler i 1. halvår af 2015 vedrører både byggeretter i Indre Nordhavn, på Teglholmen og i Ørestad Nord. Alle aftalerne vedrører byggeretter til boligformål. Med mange salg af byggeretter øges behovet for etablering af infrastruktur i områderne.

I Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn er det meste af infrastrukturen etableret, og samtidig er de første beboere flyttet ind. Området ændrer derved karakter fra havneområde med erhvervslejemål, primært til lagerfunktioner, til et moderne byområde med blandet bolig og erhverv. Selskabet har etableret midlertidige parkeringspladser til beboere og erhverv, og i løbet af et års tid vil det første parkeringshus stå færdigt med ca. 500 pladser.

De næste infrastrukturarbejder selskabet står over for i Indre Nordhavn omfatter bl.a. Sundmolen, hvor selskabet i dag har en række erhvervslejemål, der i de kommende år skal suppleres med en række nye boligejendomme. Samtidig er der ved at blive gennemført et udbud af den såkaldte Kronløbsø, hvor der skal etableres parkeringskælder og boliger.

Infrastrukturarbejderne på Teglholmen og i Ørestad Syd er også i fuld gang. På Teglholmen skal der bl.a. etableres en kanalstruktur, der er kendt fra andre om-

råder i Københavns havn. Dette arbejde sker i samarbejde med de bygherrer, der etablerer boliger i området. Arbejdet forløber planmæssigt.

I Ørestad etableres der bl.a. en stiforbindelse over motorvej og jernbane til cykeltrafik og gående. Samtidig arbejdes der med infrastrukturen omkring den nye Arena.

For den centrale del af Ørestad Syd er der udarbejdet en ny masterplan, der på en ny måde imødekommer efterspørgslen i markedet efter boligbyggeretter. Der er store forventninger til salget af byggeretter i området, når salget åbnes i 3. kvartal af 2015. I forlængelse af salget skal infrastrukturen etableres, hvilket så småt er under planlægning.

I løbet af det næste års tid forventer selskabet endvidere, at salget af byggeretter på Enghave Brygge kan gennemføres. Det bliver de første salg i området, efter at selskabets lejemål er opsagt og de planmæssige forhold nu er på plads. I planlægningen og udnyttelsen af Enghave Brygge skal der tages højde for, at der skal gøres plads til en metrostation.

By & Havns driftsaktiviteter har i 1. halvår af 2015 udviklet sig tilfredsstillende. Selskabet har trods omdannelse af nogle af udlejningsområderne til udviklingsområder stadig årlige lejeindtægter på over 200 mio. kr. Lejeindtægten forsøges løbende udbygget gennem renovering og modernisering af ældre pakhuse.

Parkeringsaktiviteterne udvikles løbende med årlige vækstrater på over 10 pct. Væksten vedrører såvel beboere som virksomheder og deres medarbejdere. Parkeringsindtægterne vedrører primært Ørestad, men med åbningen af Indre Nordhavn vil parkeringsindtægterne også komme herfra.

I 1. halvår af 2015 har der været tilført næsten 2 mio. tons jord til Nordhavn. Jordtilførslen har været større end forventet, og kapaciteten til modtagelse af ren jord ventes derfor at være brugt op i løbet af nogle få år. Indtægterne fra jordmodtagelsen anvendes til at finansiere arealudvidelsen i Nordhavn.

2. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014
Nettoomsætning	60	57
Værdiregulering af investeringsejendomme	292	344
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	352	401
Omkostninger	67	57
Resultat af primær drift	285	344
Indtægt af kapitalandele	37	2
Resultat før renter	322	346

Balance	30.06.15	30.06.14
Materielle anlægsaktiver	7.157	7.159
Gældsforpligtelser	18.261	13.572

Ørestad

I den centrale del af Ørestad Syd har arbejdet hovedsageligt omhandlet kvalificering af masterplan og udarbejdelse af en lokalplan, som forventes vedtaget primo 2016. Lokalplanen muliggør etablering af godt 300.000 etagemeter primært boligbyggeri og udpeger Asger Jorns Allé som bydelens samlingspunkt, der med inspiration fra Plug n' Play har et særligt fokus på fysisk aktivitet for alle aldre. På baggrund af lokalplanforslaget er potentielle investorer inviteret til at afgive interesse-tilkendegivelser om køb af byggeretter på op til 120.000 etagemeter.

Forbindelserne for de bløde trafikanter i Ørestad forbedres. Selskabet har påbegyndt etableringen af en ny stibro over motorvejen ved Ove Arups Vej, der delvis finansieres af Københavns Kommune, med henblik på ibrugtagning primo april 2016. Stibroen forbinder Ørestad Syd og Ørestad City.

I Arenakvarteret er der udført hovedprojektering og opstart af anlægsarbejdets første etape. De fire boligkvarterer har fået godkendt kvarterplaner for bebyggelse, og der er indgået aftaler vedrørende placering af AlmenBolig+ og almene plejeboliger. Der er gennemført salg af ca. 50.000 etagemeter boligbyggeretter, som er under berigtigelse. Der er endvidere udarbejdet et projektforslag til infrastrukturen med henblik på etablering, før bebyggelsen påbegyndes.

Udbygningen af Amager Fælled Vest er under forberedelse med henblik på, at der kan foreligge en vedtaget lokalplan medio 2018. Bykvarteret forventes udbygget med op til 240.000 etagemeter primært boligbebyggelse.

Nordhavn

Den 5. februar 2015 vedtog folketinget "Lov om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S". Det betød, at "Principaftale om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen samt udbygning af Nordhavnen" trådte i kraft.

På baggrund af Principaftalen etableres således en Nordhavnstunnel mellem Nordhavn og Nordhavnsvej under Svanemøllebugten, og metrolinieføringen i Nordhavn udbygges yderligere. Dermed er byudviklingen af Ydre Nordhavn igangsat med mulighed for at udbygge med op til 2 mio. etagemeter.

De overordnede rammer for Nordhavnstunnelen er blevet fastlagt med en samarbejdsaftale mellem Vejdirektoratet, Københavns Kommune og By & Havn. Vejdirektoratet anlægger tunnelen, mens finansieringen afholdes af By & Havn. Der er endvidere indledt VVM-undersøgelse, og resultatet forventes at blive sendt i offentlig høring i 2016. I forbindelse med etableringen af Nordhavnstunnelen arbejdes der på at finde genhusning til Svanemøllehavnens brugere i anlægsperioden.

Efter Principaftalens vedtagelse er arbejdet igangsat med en masterplan for Levantkaj Øst, der er første etape af udviklingen af Ydre Nordhavn. Levantkaj Øst forventes at kunne rumme ca. 500.000 etagemeter byggeri med en blanding af bolig og erhverv, og en lokalplan forventes vedtaget i 2019.

I juni 2015 blev lokalplanen for den sydlige del af Sundmolen vedtaget. Dermed træder salgsaftaler om tre ud af fem byggefeltet i kraft. Endvidere er byggemodningen af Sundmolens første etape påbegyndt, hvilket bl.a. inkluderer nedramning af ca. 350 meter spuns til en fremtidig kanal. Anden etape af byggemodningen, som omfatter den vestlige del af Sundmolen, blev klargjort til udbud i totalentreprise primo juli 2015. Sundmolen bliver et blandet bykvarter med et centralt forløb af grønne haver.

På Kronløbsøen og byggefelt 1.27, som rummer tilkørsel til parkeringsanlægget under Kronløbsøen, pågår der totaludbud af byggeret og parkeringshus. Afleveringsfristen er oktober 2015.

I Århusgadekvarteret blev sidste større etape af infrastrukturprojektet afleveret i maj 2015 med undtagelse af fire mindre stræder, som forventes færdiggjort i løbet af sommeren. Dermed afsluttes entreprisen ca. et halvt år før tid. På grund af den omfattende byggeaktivitet i kvarteret udskydes dog belægningsarbejder og tre byrum. Overlevering til Københavns Kommune af hhv. Helsinkigade og Århusgade pågår.

I Århusgadekvarteret, der hidtil kun har huset erhverv, blev de første boliger indflyttet i april 2015, og kvarteret er dermed officielt blevet et blandet erhvervs- og boligområde. Indflytningen i Nordhavn er blevet støttet af adskillige beboerrettede tiltag under overskriften "Velkommen hjem til Nordhavn". Der er oprettet en online spørgefunktion kaldet "Spørg Britta", hvor beboerne kan stille spørgsmål og få svar. Der er afholdt beboermøder i "Himmel & Hav!", og ved indflytning modtages en velkomstpakke bestående af Nordhavnskort og informative flyers.

Der er indgået aftale om byggeret af yderligere 1.200 etagemeter, som samtidig giver mulighed for at opstarte salg og udvikling af eksisterende ejendomme til nedrivning eller renovering.

For at sikre et rigt butiks- og restaurationsliv i Århusgadekvarteret har selskabet indgået et samarbejde om stiftelsen af et selskab med det fokus at skabe en handelsgade. By & Havn bidrager med indskud af ca. 13.000 etagemeter lokaler og ejendomme, mens en ekstern samarbejdspartner bidrager med indskud af kapital.

Hvad angår bylivsskabende aktiviteter er der indgået aftale om for første gang at afholde Kulturhavn i Nordhavn med henblik på at skabe en tilbagevendende tradition.

Derudover er en ombygning af The Silo påbegyndt i maj 2015, og udstillingen "Himmel & Hav!" vil således have hele og delvise lukkeperioder. Derfor undersøges mulighederne for en anden og midlertidig løsning til formidling af Nordhavns udvikling.

Nordhavns profil som fremtidens bæredygtige bydel styrkes med By & Havns indtræden i projektet EnergyLab Nordhavn, hvor 12 partnere vil bruge Nordhavn som et storbylaboratorium til at udvikle og afprøve fremtidens energiløsninger.

Af et enigt bedømmelsesudvalg er Domea København udpeget som vinder af grundkapital til almene boliger. Aftale om køb af byggeret forventes indgået i 2. halvår af 2015 og byggeriet påbegyndt medio 2016. Aftalen indebærer desuden etablering af ca. 1.600 etagemeter detailhandel, som indgår i detailhandelsselskabet.

På krydstogtkajen er mulighederne for at etablere landstrømsanlæg afdækket i en rapport udarbejdet af Københavns Kommune, CMP og By & Havn. Rapporten konkluderer, at der ikke er samfundsøkonomisk eller forretningsmæssigt grundlag for landstrøm. Konklusionen er taget til efterretning af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation.

For så vidt angår landindvinding er der i 1. halvår af 2015 leveret 1,5 mio. tons jord, hvoraf 59 pct. var ren jord og 41 pct. forurenede jord. Der er leveret 235.000 tons jord mere end i tilsvarende periode sidste år.

På Amerika Plads har DLU og AP Pension indgået et joint venture om udvikling af et byggefelt på ca. 12.500 etagemeter. Dermed har DLU udsolgt byggeretterne på Amerika Plads.

Marmormolen

På Marmormolen er nederste niveau af parkeringskælderen færdiggjort i regi af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, og FN har ibrugtaget sin del. Der er taget første spadestik på anden etape af Marmorbyen, og de første beboere forventes at flytte ind i første etape af Marmorbyen i efteråret 2015. For at forbedre adgangen mellem Nordhavn Station og Marmormolen samt de øvrige kvarterer i Nordhavn er der anlagt og indviet en stiforbindelse under banelegemet. By & Havn samt DLU har afholdt finansieringen, og stiforbindelsen er ved færdiggørelse overdraget til Københavns Kommune.

For så vidt angår LM-Project har bygherren Harbour P/S indgivet anmodning til Københavns Kommune om en ændring af lokalplanen med henblik på, at højbroen i 65 meters højde ikke længere bliver offentligt tilgængelig. Der foreslås i stedet en lavbro over Søndre Frihavn, der kan fungere som offentlig forbindelse på tværs af Frihavsbassinet samt opførelse af et offentligt tilgængeligt udsigtspunkt i tårnet på Marmormolen.

Øvrige udviklingsarealer

Selskabets projektforslag om infrastruktur i form af gader, promenader og kanaler på Teglholmen er godkendt og vil blive realiseret i 2015. Det samlede projekt inkl. udgravning af kanaler forventes afsluttet ultimo 2017.

Der er vedtaget lokalplan for Enghave Brygge. Salget af byggeretter er dog udsat, indtil der er truffet endelig beslutning om placering af metrostation og byggepladsarealer hertil.

Der er givet tilladelse til det overordnede anlægsprojekt på de eksisterende landarealer samt en principiel tilladelse til arbejdet på søterritoriet og udgravning af kanaler.

På Christiansholm har Københavns Kommune i foråret 2015 gennemført en idékonkurrence om en offentlig funktion og præmieret fem forslag, alle med fokus på bademuligheder. By & Havn forventer, at Christiansholm kan udbygges med 40-45.000 etagemeter, hvoraf 75 pct. vil være boliger og resten offentlige funktioner. På den baggrund udskriver selskabet i efteråret en konkurrence om masterplanen for Christiansholm, hvor syv teams er prækvalificeret.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014
Nettoomsætning	107	103
Værdiregulering af investeringsejendomme	30	47
Andre indtægter	14	1
Indtægter i alt	151	151
Omkostninger	55	55
Resultat af primær drift	96	96
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	96	96

Balance	30.06.15	30.06.14
Materielle anlægsaktiver	2.524	2.515
Gældsforpligtelser	1.660	1.677

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 710 bygnings-, areal- og vand-areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn.

Omsætningen fra Udlejning ligger i 1. halvår af 2015 ca. 5 mio. kr. højere end i tilsvarende periode i 2014. Resultatet af den primære drift udgør 96 mio. kr., hvilket er på niveau med 2014.

Tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter har stabilt ligget lidt over markedsniveauet. Kontortomgangen har været faldende, men ligger fortsat over markedsniveauet i København generelt. Det har været vanskeligt at fastholde eksisterende lejere i takt med byudviklingen.

Selskabet gennemfører bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Der er i 1. halvår af 2015 færdiggjort et større projekt på Sundmolen, hvor et lagerlejemål er omdannet til kontorlejemål. Dette er i overensstemmelse med selskabets overordnede udlejningsstrategi.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014
Nettoomsætning	27	22
Værdiregulering af investeringsejendomme	-71	0
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	-44	23
Omkostninger	8	10
Resultat af primær drift	-52	13
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	-52	13

Balance	30.06.15	30.06.14
Materielle anlægsaktiver	1.350	503
Gældsforpligtelser	1.476	952

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod, Søndre Frihavn og Nordhavn. Selskabet har ansvaret for mere end 5.200 parkeringspladser enten i parkeringshuse eller på terræn, hvilket er en stigning på mere end 300 pladser i forhold til i 2014.

By & Havn ejer parkeringsanlæggene, ligesom driften af parkeringspladserne hovedsageligt varetages af selskabet selv.

Endvidere driver By & Havn et parkeringshus på Amerika Plads med mere end 800 parkeringspladser. Dette anlæg ejes sammen med TK Development.

Omsætningen på Parkering er i 1. halvår af 2015 steget med 5 mio. kr. i forhold til i den tilsvarende periode sidste år. Den stigende omsætning er et resultat af en tilvækst i antallet af kunder samt en højere indtjening pr. kunde. Resultatet af den primære drift er faldet med 65 mio. kr., hvilket skyldes værdiregulering.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Nordhavn. I 1. halvår af 2015 er dele af en ny parkeringskælder på Marmormolen taget i brug, ligesom der er etableret en lille midlertidig terrænparkeringsplads i Århusgadekvarteret til betjening af de kommende beboere og erhverv. Herefter er der tre terrænparkeringspladser i området. Endvidere er byggeriet af det første parkeringshus i Nordhavn påbegyndt efter i revideret udgave at have fået dispensation til at overskride den maksimale byggehøjde i Århusgadekvarteret. Parkeringshuset får næsten 500 parkeringspladser, detailhandel, nærgenbrugsstation, cykelparkering i stuen og lege-, opholds- og idrætsfaciliteter på taget. Parkeringshuset forventes at stå klar til brug i 2016.

På Redmolen etableres der desuden midlertidige parkeringspladser forbeholdt håndværkere.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	1. halvår 2015	1. halvår 2014
Nettoomsætning	29	30
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	29	30
Omkostninger	19	18
Resultat af primær drift	10	12
Indtægt af kapitalandele	7	9
Resultat før renter	17	21

Balance	30.06.15	30.06.14
Materielle anlægsaktiver	1.012	1.021
Gældsforpligtelser	568	613

By & Havn forestår havnedriften i Københavns havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der ejes 50 pct. af By & Havn. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private investorer.

By & Havn udlejer de havneanlæg og arealer i København, som skal anvendes i driften, til CMP. I 2014 blev en ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger i Nordhavn taget i anvendelse. Kajen og terminalerne har fremtidssikret anlæggene til den stadigt stigende konkurrence inden for krydstogtsegmentet.

Krydstogtkajen og terminalbygningerne er placeret på et nyopfyldt område i Nordhavn. Når opfyldningerne kommer længere, er det muligt at flytte øvrige havnemæssige aktiviteter fra det nuværende frihavnsområde til mere funktionelle områder. CMP og By & Havn har i 1. halvår af 2015 startet analysearbejdet af mulighederne for og konsekvenserne af en flytning fra det nuværende område ved Levantkaj.

Resultatet af den primære drift er opgjort til 10 mio. kr. Der er tale om en nedgang på ca. 2 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2014. Nedgangen kan henføres til en reduktion i CMP's lejebetaling, der er gennemført som følge af CMP's fraflytning af et mindre areal ved Levantkaj. Arealet, hvor etableringen af en international skole er i gang, er første del af byudviklingen af området.

Foruden erhvervshavnen har By & Havn ansvaret for bolværker og vandarealer i store dele af Københavns havn, hvortil kommer anlæg til lystbåde som f.eks. ved Sdr. Frihavn.

6. 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 Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. 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.

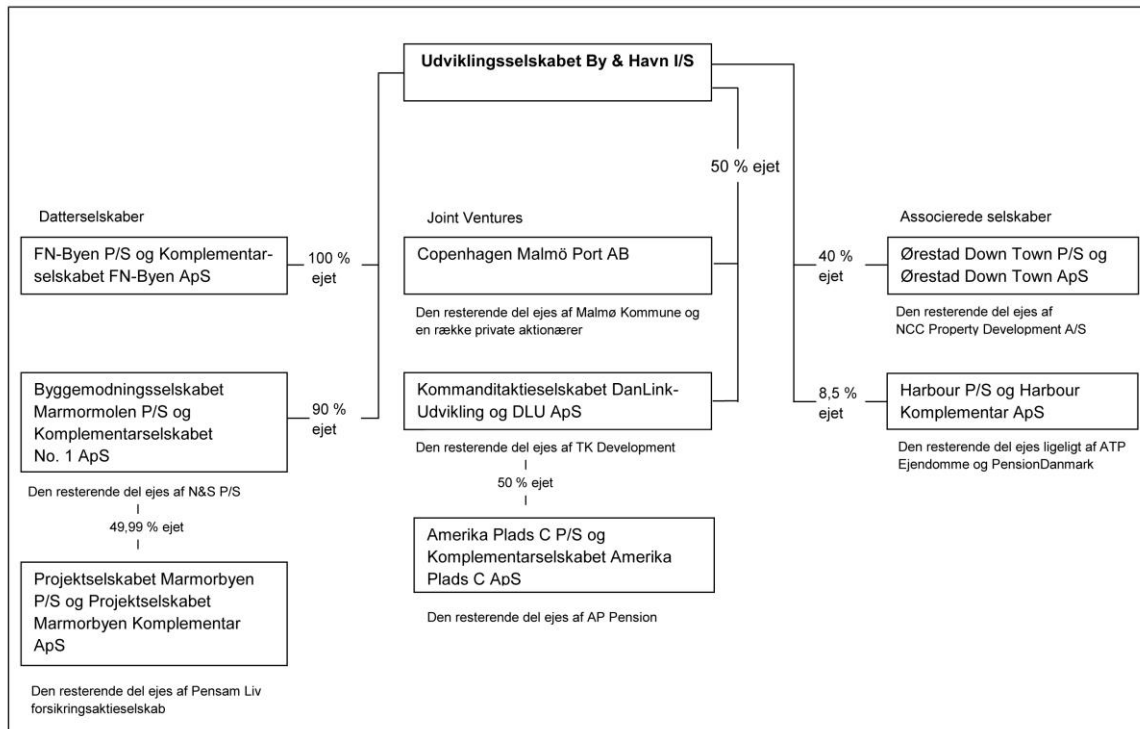
Folketinget vedtog den 5. februar 2015 "Lov om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S". Loven er en udmøntning af "Principaftale om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen samt udbygning af Nordhavnen", der blev indgået af selskabets ejere i 2014. Som en del af Principaftalen har Den Danske Stat overdraget 40 procentpoint til Københavns Kommune, hvorefter den statslige ejerandel af By & Havn er 5 procent og den kommunale ejerandel er 95 procent. Endvidere har dette ændret på fordelingen af ejernes bestyrelsesrepræsentation, der fremadrettet består af fire medlemmer fra Københavns Kommune og to medlemmer fra Transport- og Bygningsministeriet.

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 Copenhagen Malmö Port AB (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:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at opføre parkeringskælderens på Marmormolen samt første etape af Marmorbyen.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 49,99 pct. af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet, der blev etableret i 2013, har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- DanLink-Udvikling P/S 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.
- 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.
- 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.

Derudover er et selskab vedrørende detailhandel i Århusgadekvarteret, Nordhavn P/S, under stiftelse.

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2015



Tabel 5. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures, associerede virksomheder og andre værdipapirer (mio. kr.)

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	138,1
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	42,9
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	148,5
- Danlink-Udvikling P/S	91,8
Associerede virksomheder og andre værdipapirer	182,3
Kapitalandele og andre værdipapirer i alt	603,6

7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2015

Resultatopgørelsen

I 1. halvår af 2015 opnåede By & Havn et resultat af den primære drift på 339 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet, men dog lavere end i samme periode i 2014, hvor resultatet af den primære drift udgjorde 464 mio. kr. Nedgangen kan alene henføres til urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, der ligger ca. 140 mio. kr. lavere end i samme periode året før.

De samlede værdireguleringer af investeringsejendomme udgjorde i perioden 251 mio. kr., hvoraf 235 mio. kr. er urealiserede, mens de resterende 16 mio. kr. er realiserede værdireguleringer. De realiserede værdireguleringer er opnået på baggrund af indregnede salg på i alt 419 mio. kr. fordelt på otte salgskontrakter. De

urealiserede værdireguleringer er foretaget med udgangspunkt i de seneste salgsforventninger samt vurderinger foretaget af uvildig ekstern valuar.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er der i forhold til i 1. halvår af 2014 opnået en resultatfremgang på 15 mio. kr. Størstedelen heraf kan henføres til en tilbageført hensættelse vedrørende miljøforanstaltninger på Prøvestenen. Med den nuværende anvendelse af Prøvestenen vurderes det ikke, at det er nødvendigt at opretholde hensættelsen.

Den samlede omsætning er øget med næsten 10 mio. kr. i forhold til i 1. halvår af 2014. Stigningen vedrører udlejning af bygninger og arealer, parkeringsindtægter samt indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger er trods et øget aktivitetsniveau holdt på samme niveau som i 1. halvår af 2014. Afskrivningerne er steget med 8 mio. kr., hvilket primært kan henføres til øget jordmodtagelse i Nordhavn. Anlægget til modtagelse af jord afskrives i takt med jordmodtagelsen.

I 1. halvår af 2015 er der indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures mv. på i alt knap 44 mio. kr. Størstedelen kommer fra selskabet DLU P/S, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. Baggrunden for resultatfremgangen i DLU er, at selskabet har solgt et af sine to byggefeltet på Amerika Plads. For de øvrige selskaber, hvor By & Havn har ejerandele i, er resultatudviklingen som forventet og på niveau med samme periode i 2014.

De samlede finansielle poster har i 1. halvår af 2015 udgjort 150 mio. kr., hvilket er en stigning på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2014. Stigningen skyldes dels et øget gælds niveau, dels de seneste måneders stigende rente- og inflationsniveau. Selskabet har set i lyset af de forventede rentestigninger mindsket andelen af gælden, der er variabelt forrentet.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld har i perioden været på 232 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet. Der er dog tale om en nedgang i forhold til samme periode i 2014 på mere end 117 mio. kr., hvilket dog alene kan tilskrives en nedgang i værdiregulering af investeringsejendommene.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et stigende renteniveau i 1. halvår af 2015 er der for perioden indtægtsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 418 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til 650 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. juni 2015 udgjorde den samlede balance 15.659 mio. kr. mod 13.913 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 12.043 mio. kr., hvilket er en nedgang på knap 50 mio. kr. Nedgangen svarer stort set til nedgangen i værdien af havneindretningerne som følge af periodens afskrivninger. Værdien af investeringsejendommene, der udgør næsten 90 pct. af de samlede materielle anlægsaktiver, er stort set uændret i forhold til i årsregnskabet for 2014. Værdien er øget som følge af investeringer i infrastruktur mv. i områderne på 163 mio. kr. samt en forøget vurdering af værdien af ejendommene på 235 mio. kr. Samtidig er værdien dog mindsket som følge af frasalg.

De finansielle anlægsaktiver er i perioden øget med knap 30 mio. kr. Udbetalt udbytte fra CMP på 26 mio. kr. er mere end opvejet af de samlede resultatandele i selskaberne.

De samlede tilgodehavender udgjorde ved halvårsskiftet 1.201 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 18 mio. kr. siden årsskiftet. Der har i perioden været indbetalt i alt 468 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, men er tilkommet yderligere salg på 410 mio. kr., hvilket har nedbragt tilgodehavender fra ejendomssalg med 58 mio. kr. Andre tilgodehavender er i perioden øget med 74 mio. kr., hvilket kan henføres til tilgodehavende renter fra swap-aftaler i tilknytning til selskabets langfristede gæld.

De samlede likvide beholdninger er i perioden øget med 1.784 mio. kr. Heraf står 1.417 mio. kr. i tyske statsobligationer som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler. Den øvrige del er overskudslikviditet, der vil blive anvendt til gælds-nedbringelse i november 2015.

Egenkapitalen udgjorde -4.428 mio. kr. ved halvårsskiftet. Der er tale om en nedgang på 1.058 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (650 mio. kr.) og selskabets lovbestemte udbetaling til interessenterne (-1.718 mio. kr.), der blev vedtaget ved lov i starten af 2015. Udbetalingen til interessenterne indgår i finansieringen af metro til Sydhavnen.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 1.704 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra effekten af markedsværdireguleringer af gælden og det netop udbetalte bidrag til metro til Sydhavnen, udgør egenkapitalen -1.006 mio. kr. Det forventes, at egenkapitalen vil være positiv inden for en 10-15-årig periode.

Det skal bemærkes, at By & Havn i henhold til den nævnte lovændring foruden det allerede udbetalte beløb på 1.718 mio. kr. også skal dække en såkaldt korrektionsreserve vedrørende metroen til Sydhavnen på op til 2,0 mia. kr. i 2014-priser. Beløbet er ikke afsat i regnskabet, da det endnu er uvist, hvorvidt og hvornår det i givet fald skal udbetales. Beløbet er dog indregnet i selskabets langtidsbudget. Såfremt hele beløbet udbetales, kan der gå op til 30 år inden egenkapitalen igen er positiv.

De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld, er i 1. halvår af 2015 steget fra 16.928 mio. kr. til 19.474 mio. kr. Stigningen på 2.546 mio. kr. vedrører hovedsageligt den lovbestemte udbetaling til interessenterne på 1.718 mio. kr. samt den ovennævnte stigning i likvidbeholdningen på mere end 1.800 mio. kr. Samtidig har overskud fra driften og indtægter fra salg af investeringsejendomme mere end dækket likviditetstrækket fra investeringer, hvilket har været med til at reducere gælden. Endelig er gælden reduceret som følge af markedsværdiregulering som en konsekvens af det stigende renteniveau i perioden.

Forventninger til 2015

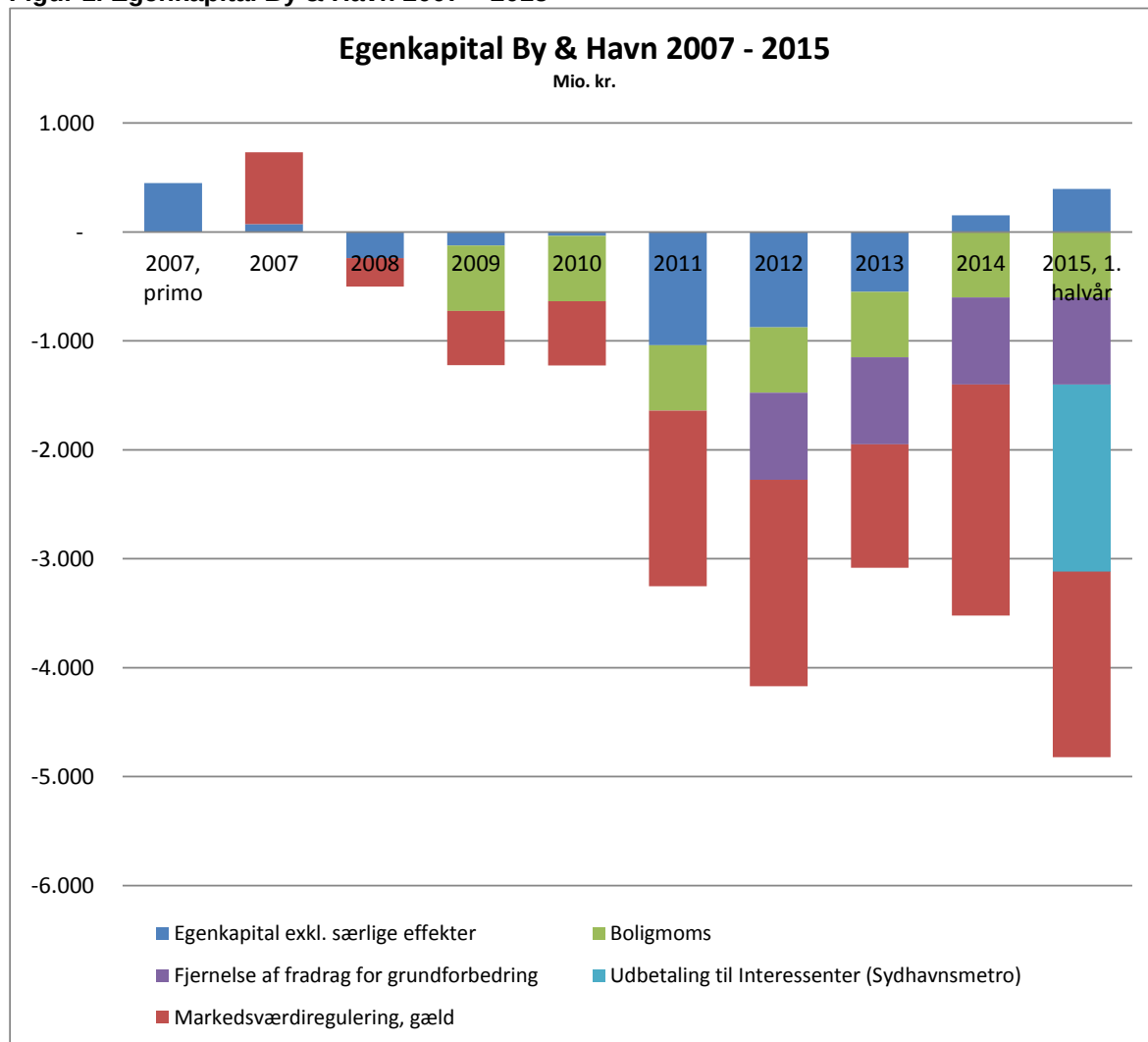
For hele 2015 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 4-500 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendoms-markedet holder året ud. Der ventes således også en forbedring af egenkapitalen, når bortses fra den lovbestemte udbetaling til interessenterne.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen

med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme dække likviditetstrækket fra finansielle poster og investeringer. Overskuddet herfra dækker dog kun en mindre del af den lovbestemte udbetaling til interessenterne, hvorfor gælden ved årets udgang vil være højere end ved årets start.

I november 2015 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likvidetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2015



8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for halvårsrapporten, som ikke er nævnt andetsteds.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2015

	Note	1. halvår 2015 DKK 1.000	1. halvår 2014 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	221.720	212.047
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	251.290	391.400
Andre driftsindtægter		14.573	552
Indtægter i alt		487.583	603.999
Personaleomkostninger	4	-35.321	-34.226
Andre eksterne omkostninger	5	-53.902	-54.651
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-59.673	-51.485
Resultat af primær drift		338.687	463.637
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	3.581	2.987
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	40.188	8.682
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	-124	-465
Finansielle indtægter	10	335.508	240.258
Finansielle omkostninger	11	-485.481	-365.590
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		232.359	349.509
Markedsværdiregulering af gæld	12	417.575	-543.998
Periodens resultat		649.934	-194.489

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.645	11.204
Overført overskud	606.289	-205.693
	649.934	-194.489

Balance 30. juni 2015

Aktiver

	Note	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Investeringsjendomme		10.469.640	10.464.449
Grunde og bygninger		471.927	472.633
Havneindretninger		1.079.047	1.130.214
Driftsmateriel		10.681	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse		11.884	16.490
Materielle anlægsaktiver	13	12.043.179	12.092.656
Kapitalandele i datterselskaber	14	181.116	171.586
Kapitalandele i joint ventures	15	240.299	221.797
Kapitalandele i associerede selskaber	16	5.886	6.010
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	17	23.194	23.338
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	3.473	3.465
Andre værdipapirer	17	176.462	174.686
Finansielle anlægsaktiver		630.430	600.882
Anlægsaktiver		12.673.609	12.693.538
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.288	69.027
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	568.780	627.214
Tilgodehavende hos datterselskaber		1.836	3.954
Tilgodehavende hos joint ventures		51.231	57.938
Andre tilgodehavender	19	486.936	412.439
Periodeafgrænsningsposter		23.370	48.380
Tilgodehavender		1.201.441	1.218.952
Likvide beholdninger	20	366.668	0
Værdipapirer		1.417.476	0
Likvide beholdninger		1.784.144	0
Omsætningsaktiver		2.985.585	1.218.952
Aktiver		15.659.194	13.912.490

Balance 30. juni 2015

Passiver

	Note	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-4.878.132	-3.820.701
Egenkapital		-4.427.568	-3.370.137
Andre hensatte forpligtelser	21	47.111	65.232
Hensatte forpligtelser		47.111	65.232
Kreditinstitutter		18.021.036	13.832.022
Obligationer		0	190.464
Leasingforpligtelser		62.795	64.319
Deposita		35.868	37.002
Gæld til Københavns Kommune		551.455	0
Langfristede gældsforpligtelser	22	18.671.154	14.123.807
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22	803.247	2.230.497
Gæld til Københavns Kommune		0	549.978
Bankgæld	23	0	24.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24	483.626	169.032
Anden gæld		23.328	65.895
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.296	53.814
Kortfristede gældsforpligtelser		1.368.497	3.093.588
Gældsforpligtelser		20.039.651	17.217.395
Passiver		15.659.194	13.912.490
Eventualforpligtelser mv.	25		
Nærtstående parter og ejerforhold	26		

Pengestrømsopgørelse

	Note	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Periodens resultat		649.934	-267.190
Reguleringer	27	-504.403	515.107
Ændring i driftskapital	28	23.603	-103.515
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		169.134	144.402
Renteindbetalinger og lignende		271.384	367.810
Renteudbetalinger og lignende		-267.567	-648.925
Pengestrømme fra ordinær drift		172.951	-136.713
Pengestrømme fra driftsaktivitet		172.951	-136.713
Køb af materielle anlægsaktiver		-168.128	-303.344
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-1.640	-1.195
Salg af investeringsejendomme		410.749	740.334
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1	310
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		58.433	-366.908
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		26.373	25.546
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		325.788	94.743
Optagelse af lån, nettoprovenue		4.445.377	1.608.170
Tilbagebetaling af gæld		-1.441.972	-1.566.200
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.285.405	41.970
Ændring i likvider		1.784.144	0
Likvider primo		0	0
Likvider ultimo		1.784.144	0
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		366.668	0
Værdipapirer		1.417.476	0
Likvider ultimo		1.784.144	0

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2015

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2014	450.564	-3.532.883	-3.082.319
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-8.093	-8.093
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-13.110	-13.110
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.848	58.848
Årets resultat		-325.463	-325.463
Egenkapital 31. december 2014	450.564	-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		4.686	4.686
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		5.949	5.949
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		43.645	43.645
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Periodens resultat		606.289	606.289
Egenkapital 30. juni 2015	450.564	-4.878.132	-4.427.568

1 Segmentoplysninger

	1. halvår 2015	1. halvår 2015	1. halvår 2015	1. halvår 2015	1. halvår 2015
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	151.468	28.597	-44.289	351.807	487.583
Omkostninger	-52.300	-5.701	-7.743	-23.479	-89.223
Resultat før ned- og afskrivninger	99.168	22.896	-52.032	328.328	398.360
Ned- og afskrivninger	-2.849	-12.856	-59	-43.909	-59.673
Resultat før finansielle poster	96.319	10.040	-52.091	284.419	338.687

	30. juni 2015	30. juni 2015	30. juni 2015	30. juni 2015	30. juni 2015
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.430.951	0	1.347.981	6.690.708	10.469.640
Grunde og bygninger	440	404.815	0	66.672	471.927
Havneindretninger	86.351	601.752	0	390.944	1.079.047
Driftsmateriel	1.820	4.354	63	4.444	10.681
Materielle anlægsaktiver under opførelse	4.696	1.111	1.516	4.561	11.884
Finansielle anlægsaktiver	416	151.514	0	478.500	630.430
Anlægsaktiver i alt	2.524.674	1.163.546	1.349.560	7.635.829	12.673.609
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	568.780	568.780
Tilgodehavender	53.466	62.773	1.464	514.958	632.661
Omsætningsaktiver i alt	53.466	62.773	1.464	1.083.738	1.201.441
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	9.242	1.666	1.868	470.850	483.626
Anden gæld	67.735	1.028	-62	816.170	884.871
Kortfristede gældsforpligtelser	76.977	2.694	1.806	1.287.020	1.368.497

1 Segmentoplysninger (fortsat)

	1.halvår 2014 Udlejning DKK 1.000	1.halvår 2014 Havnedrift DKK 1.000	1.halvår 2014 Parkering DKK 1.000	1.halvår 2014 Areal DKK 1.000	1.halvår 2014 I alt DKK 1.000
Indtægter	150.679	29.963	22.625	400.732	603.999
Omkostninger	-52.287	-5.539	-9.578	-21.473	-88.877
Resultat før ned- og afskrivninger	98.392	24.424	13.047	379.259	515.122
Ned- og afskrivninger	-3.002	-12.386	-123	-35.974	-51.485
Resultat før finansielle poster	95.390	12.038	12.924	343.285	463.637

	31. dec 2014 Udlejning DKK 1.000	31. dec 2014 Havnedrift DKK 1.000	31. dec 2014 Parkering DKK 1.000	31. dec 2014 Areal DKK 1.000	31. dec 2014 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.420.473	0	1.390.000	6.653.976	10.464.449
Grunde og bygninger	0	404.883	0	67.750	472.633
Havneindretninger	88.838	610.858	0	430.518	1.130.214
Driftsmateriel	350	4.510	0	4.010	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	5.126	1.163	8.883	1.318	16.490
Finansielle anlægsaktiver	434	166.467	0	433.981	600.882
Anlægsaktiver i alt	2.515.221	1.187.881	1.398.883	7.591.553	12.693.538
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	627.214	627.214
Tilgodehavender	49.720	67.772	1.920	472.326	591.738
Omsætningsaktiver i alt	49.720	67.772	1.920	1.099.540	1.218.952
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	7.575	1.714	4.202	155.541	169.032
Anden gæld	80.500	-22.666	-6.250	2.872.975	2.924.559
Kortfristede gældsforpligtelser	88.075	-20.952	-2.048	3.028.516	3.093.591

Noter til halvårsrapporten

	1. halvår 2015 DKK 1.000	1. halvår 2014 DKK 1.000
2 Nettoomsætning		
Havneindtægter	649	584
Lejeindtægter, ejendomme	105.588	102.124
Lejeindtægter, havn	25.820	26.817
Parkeringsindtægter	25.851	21.705
Jordmodtagelse, havn	58.864	47.771
Øvrig omsætning	4.948	13.046
	221.720	212.047
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	15.938	28.044
Værdireguleringer af investeringsejendomme	235.352	363.356
	251.290	391.400
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	31.112	30.363
Pensioner	2.315	2.172
Andre omkostninger til social sikring	393	413
Øvrige personaleomkostninger	1.501	1.278
	35.321	34.226
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	114	111
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	37.614	39.610
Ejendomsskatter og afgifter	16.288	15.041
	53.902	54.651
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.066	3.501
Havneindretninger	54.481	46.789
Driftsmateriel	1.126	1.195
	59.673	51.485

Pr. 30. juni 2015 indgår afskrivninger på jorddepot i havneindretninger med 42.482 tkr. Pr. 30. juni 2014 udgjorde afskrivningen 34.647 tkr.

Noter til halvårsrapporten

	1. halvår 2015	1. halvår 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	3.581	2.987
	3.581	2.987
8 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	40.188	8.682
	40.188	8.682
9 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-124	-465
	-124	-465
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	100.656	62.387
Renteindtægter, finansielle instrumenter	147.805	165.228
Renteindtægter, datterselskaber	2.455	164
Renteindtægter, Københavns Kommune	462	0
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	3.476	3.705
Valutakursreguleringer	80.633	5.813
Andre finansielle indtægter	21	2.961
	335.508	240.258
11 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	217.125	189.831
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	174.791	166.071
Renteomkostninger, Københavns Kommune	8.934	3.923
Finansiel leasing	1.576	1.568
Valutakursreguleringer	83.054	4.188
Andre finansielle omkostninger	1	9
	485.481	365.590
12 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	286.301	-139.091
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	123.817	-397.421
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	7.457	-7.486
	417.575	-543.998

Noter til halvårsrapporten

13 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	11.364.579	525.980	1.444.252	32.404	16.490
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	168.128
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	163.122	3.361	3.314	2.937	-172.734
Kostpris 30. juni 2015	<u>11.527.701</u>	<u>529.341</u>	<u>1.447.566</u>	<u>35.341</u>	<u>11.884</u>
Værdireguleringer 1. januar	-900.130				
Periodens nettoopskrivning	235.352				
Periodens tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-393.283</u>				
Værdireguleringer 30. juni 2015	<u>-1.058.061</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		53.348	314.038	23.534	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		4.066	54.481	1.126	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2015		<u>57.414</u>	<u>368.519</u>	<u>24.660</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	<u>10.469.640</u>	<u>471.927</u>	<u>1.079.047</u>	<u>10.681</u>	<u>11.884</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>68.785</u>			

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows (DCF-metode) eller ved kapitaliseringsmetoden.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
14 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	92.736	91.236
Periodens tilgang	0	1.500
Periodens afgang	0	0
Kostpris ultimo	92.736	92.736
Værdireguleringer primo	78.850	61.186
Periodens resultat	3.581	30.199
Over/underkurs	0	575
Tilbageførsel intern avance	5.949	-13.110
Værdireguleringer ultimo	88.380	78.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	181.116	171.586

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 2.000	90 pct.
Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 125	90 pct.
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.750	100 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
15 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	219.726	219.726
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
Kostpris ultimo	219.726	219.726
Værdireguleringer primo	2.071	11.073
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	4.686	-8.093
Periodens resultat	40.189	24.637
Udbytte til moderselskabet	-26.373	-25.546
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	20.573	2.071
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	240.299	221.797

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
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.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	7.432	6.632
Periodens tilgang	0	800
Periodens afgang	0	0
	7.432	7.432
Værdireguleringer primo	-1.422	-642
Periodens resultat	-124	-780
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	-1.546	-1.422
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	5.886	6.010

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct.

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.686	23.338	3.465
Periodens tilgang	3.476	12.064	26
Periodens afgang	-1.700	-12.208	-18
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	176.462	23.194	3.473

Tilgodehavende hos joint ventures vedrører ejendomssalg. Beløbene indfries i takt med, at ejendommene sælges.

	30. juni 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	406.068	492.718
Andre tilgodehavender ejendomssalg	162.712	134.496
	568.780	627.214

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 264 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til halvårsrapporten

19 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 204 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 248 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

20 Likvide beholdninger

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori selskabets datterselskaber indgår.

21 Andre hensatte forpligtelser

	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	65.232	58.268
Tilgang i perioden	1.799	15.824
Afgang i perioden	-19.920	-8.860
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	47.111	65.232

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	31.080	40.901
Mellem 1 og 5 år	10.131	18.300
Efter 5 år	5.900	6.031
	47.111	65.232

	Vedr. ejd. salg DKK 1.000	Miljøforan- staltninger DKK 1.000	Understøt- telsesfond DKK 1.000
Kostpris 1. januar	19.050	46.051	131
Tilgang i perioden	1.300	499	0
Afgang i perioden	0	-19.920	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	20.350	26.630	131

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af arealer.

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forureningsforpligtelser i forbindelse med salg af de tidligere DanLink-arealer samt i Indre Nordhavn.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2015 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
22 Gældsforpligtelser		
Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:		
Kreditinstitutter	18.821.284	16.059.589
Obligationer	0	190.464
Bankgæld	0	24.372
Leasingforpligtelser	65.794	67.249
Gæld til Københavns Kommune	551.455	549.978
	19.438.533	16.891.652

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 15.762 mio. kr.

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse til kreditinstitutter inkl. swap-aftale og værdien af obligationer, begge målt til dagsværdi, kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
30. juni 2015	15.242.963	3.584.959	-6.638	18.821.284
31. december 2014	10.889.510	5.364.577	-4.034	16.250.053

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser til kreditinstitutter og værdien af obligationer kan yderligere specificeres således:

Mio. kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	1.071	3.100	4.800	0	2.150	4.650	15.771	17.491
Renteswaps	2.170	-1.254	-3.200	0	-702	3.010	24	1.447
Valutaswaps	1.167	0	-1.200	0	0	0	-33	-117
I alt	4.408	1.846	400	0	1.448	7.660	15.762	18.821

Gælden til kreditinstitutter og værdien af obligationer er fordelt på følgende rentetyper:

Variabel rente	31,5 pct.
Fast rente	38,4 pct.
Real rente	30,1 pct.
	100,0 pct.

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 30. juni 2015 i alt 1.330 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2014 i alt 1.643 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

22 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen. 1/3 af lånet vedrørende vejgæld forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. De resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2016. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

	30. juni 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiell leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	6.163	6.087
Forfalder mellem 1 og 5 år	33.207	25.909
Forfalder efter 5 år	32.206	42.623
	71.576	74.619
 Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiell leasing	 21.674	 22.278

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.

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiell leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.999	0	800.246	803.245
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	13.487	551.455	10.478.657	11.043.599
Forfalder efter 5 år	35.868	49.308	0	7.542.381	7.627.557
	35.868	65.794	551.455	18.821.284	19.474.401

Noter til halvårsrapporten

23 Bankgæld

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori selskabets datterselskaber indgår.

24 Leverandørgæld

Leverandørgæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 30. juni 2015 på 421 mio. kr. Pr. 31. december 2014 var beløbet 132 mio.kr.

25 Eventualforpligtelser mv.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S fremgår, at By & Havn skal tilrettelægge og gennemføre omdannelsen af de havneområder i København, som ikke længere anvendes til havnedrift. Ved vurderingen af ejendommene er der taget hensyn til omkostninger, der er forbundet med udviklingen af de områder, som ikke længere skal anvendes til havnedrift. For at kunne leve op til lovens intentioner kan det blive nødvendigt, at By & Havn bidrager til særlige foranstaltninger i relation til infrastruktur og vandmiljø mv., som ikke vil indebære en stigning i By & Havns aktiver.

By & Havn indestår som selvskyldnerkautionist for en byggekreditfacilitet på 415 mio. kr. i Nordea, hvoraf de 200 mio. kr. er udbetalt til Projektselskabet Marmorbyen P/S.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2015 udgør 284 mio kr. (mod 284 mio. kr. pr. 31. december 2014) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 151 mio. kr. (mod 161 mio. kr. pr. 31. december 2014). Overdækningen i pensionskassen udgør 132 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. 250 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 301 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.

Selskabet har ved salg/option af flere arealer på samlet 107.870 etagemeter i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet. Der kan udelukkende blive tale om merbetaling til By & Havn.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2015 er der modtaget garantistillelser for i alt 97 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år.

Noter til halvårsrapporten

26 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 14,15 og 16.

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 30. juni haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 26 mio. kr.

By & Havn har opført en bilterminal samt en administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB via leasing. Leasingaftalen er etableret som en aftale mellem parterne med en løbetid minimum frem til 2025.

Derudover er der mindre transaktioner mellem moderselskabet og datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag, tjenesteydelser og finansiering af lån.

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavn. Pr. 30. juni 2015 er gælden optaget i regnskabet til 551 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

Ejerforholdet er ændret i 2015, idet Københavns Kommune overtog 40 pct. fra Den Danske Stat. Ændringen sker i overensstemmelse med principaftale mellem Københavns Kommune og Staten om metro til Ny Ellebjerg samt udbygning af Nordhavn.

Ejerforhold

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

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000
27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-335.508	-654.492
Finansielle omkostninger	485.481	888.887
Markedsværdiregulering af gæld	-417.575	988.896
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-251.290	-761.446
Regulering realiserede salg	-1.538	-15.727
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-1	-9
Periodens af- og nedskrivninger	59.673	123.053
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	124	780
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-3.581	-30.199
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-40.188	-24.636
	<u>-504.403</u>	<u>515.107</u>
28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-55.967	-2.029
Ændring i andre hensatte forpligtelser	18.121	-8.993
Ændring i leverandører mv.	14.243	114.537
	<u>-23.603</u>	<u>103.515</u>

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 års- og halvårsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af års- og halvårsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber).

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes – baseret på følgende kriterier:

- 1) levering har fundet sted inden regnskabsperiodens udløb,
- 2) der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- 3) salgsprisen er fastlagt, og
- 4) på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Herudover indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt af finansielle aktiver og forpligtelser i resultatopgørelsen. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når interessentskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig 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 posten "Kapitalandele i datterselskaber" og "Kapitalandele i joint ventures" samt "Kapitalandele i associerede selskaber" den forholdsmæssige ejerandel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel goodwill.

I balancen indregnes under posten "Egenkapital" afdækning af dagsværdireguleret pengestrøm, der eksisterer som følge af afledt finansielt instrument tilhørende langfristet lån i datterselskaber.

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 finansiell 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 finansiell 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 udlejningsejendomme

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

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Drift og administration af parkeringsanlæg for DanLink-Udvikling P/S.

Der er kun ét geografisk segment.

Der sker fordeling af de poster, som indgår i periodens resultat til og med resultat før finansielle poster.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Nettoomsætning omfatter havneindtægter, huslejeindtægter, parkeringsindtægter, indtægter fra jordmodtagelse og øvrig omsætning. Omsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsperiodens udgang. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord modtages fra kunder.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt periodens beregnede værdireguleringer. For opgørelse af værdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste i forhold til den skønnede markedsværdi for ejendomme, der anses for solgt på aftaletidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til interessentskabets hovedaktivitet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt. salgssum og bogført værdi indgår under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Omkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleomkostninger til interessentskabets ansatte, herunder direktion og bestyrelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendoms-skatte, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	op til 67 år
Bygninger mv.	op til 40 år
Leasede anlægsaktiver	30 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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 regnskabsperioden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme defineres som ejendomme, der ikke anvendes i interessentskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investeringssejendomme 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 hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Domicilejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

For kapitalandele henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet".

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på interessentskabets erfaringer.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når interessentskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig 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 kostpris, svarende til det modtagne provenue 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, 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.

Hoved- og nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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

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

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

BY&HAVN

By & Havn
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
Fax: 33 76 98 01
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

