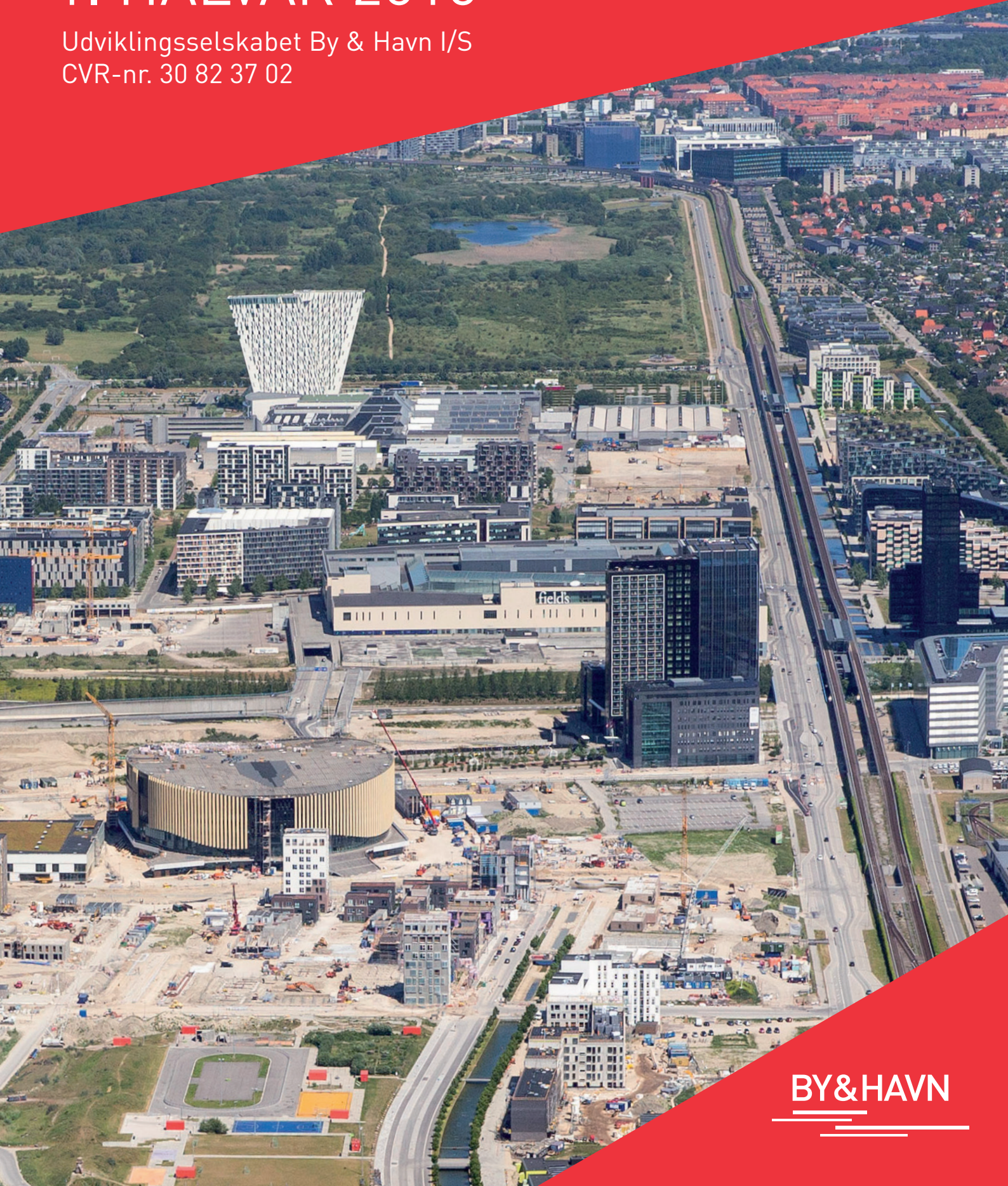


HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2016

Udviklingsselskabet 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 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
1. Første halvår i hovedtræk	4
2. Selskabsmæssige forhold	6
3. Arealudvikling	8
4. Udlejning	11
5. Parkering	12
6. Havnedrift	13
7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2016	14
8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	17
Regnskab	18
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Pengestrømsopgørelse	21
Egenkapitalopgørelse	22
Noter	23
Anvendt regnskabspraksis	36

Hoved- og nøgletal

	1. halvår '16	1. halvår '15	2015	2014	2013
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	230	222	479	443	418
Værdireguleringer af investeringsejendomme	299	251	395	761	384
Resultat af primær drift	376	339	586	903	529
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-3	4	69	30	99
Resultat af kapitalandele i joint ventures	6	40	56	25	30
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-6	0	-1	-1	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-101	-150	-237	-234	-325
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-806	268	291	-1.223	435
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	272	232	473	722	332
Årets resultat	-432	650	1.001	-267	1.092
Balance					
Aktiver	16.082	15.659	15.631	13.912	13.314
Anlægsaktiver	13.450	12.674	13.378	12.694	12.468
Omsætningsaktiver	2.632	2.985	2.253	1.219	847
Investeringer i materielle anlægsaktiver	204	168	367	303	1.651
Af- og nedskrivninger	57	59	126	123	97
Egenkapital	-4.513	-4.428	-4.070	-3.369	-3.082
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	583	173	-74	-137	-434
- investeringsaktivitet	182	326	-107	95	334
heraf investering i materielle anlægsaktiver	204	-168	574	303	1.651
- finansieringsaktivitet	-120	1.285	182	42	91
Årets forskydning i likvider	646	1.784	0	0	-10
Antal medarbejdere	114	114	113	111	111
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	70,9 pct.	71,6 pct.	65,8 pct.	75,0 pct.	66,0 pct.
Afkastningsgrad	2,3 pct.	2,2 pct.	3,7 pct.	6,5 pct.	4,0 pct.
Soliditetsgrad	-28,1 pct.	-28,3 pct.	-26,0 pct.	-24,2 pct.	-23,1 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	17.741	19.566	19.392	16.892	16.277
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2016 et resultat af den primære drift på 375 mio. kr. og et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 272 mio. kr. Der er tale om et forbedret resultatniveau i forhold til 1. halvår af 2015, og på niveau med det forventede. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Der er fortsat stor interesse for at købe selskabets byggeretter i udviklingsområderne. I 1. halvår af 2016 er der indgået endelige salgsaftaler for 184 mio. kr. Der er endvidere indgået betingede salgsaftaler for ca. 1.900 mio. kr., der ventes effektueret over de kommende år, samtidig med, at der er yderligere konkrete salgsdrøftelser for ca. 900 mio. kr. Den samlede portefølje af aktive salgssager giver et godt grundlag for at nå de samlede salgsmål på 3.700 mio. kr. i strategiperioden 2016-19. Forretningsstrategien, hvor målet blev fastsat, blev endeligt vedtaget af selskabets ejere i foråret 2016.

En forudsætning for at realisere så store salg er, at infrastrukturen i selskabets udviklingsområder bliver etableret, så den matcher kravene fra en moderne by. Selskabet har i øjeblikket arbejder i gang fra Ørestad i syd til Sundmolen i nord. I Ørestad er der især gang i området syd for motorvejen ved den kommende arena. I maj 2016 blev en stiforbindelse over motorvej og jernbane, der forbinder området med Ørestad City nord for motorvejen, indviet. Senere på året igangsættes arbejdet med at etablere infrastrukturen i Ørestad Syd i det såkaldte Kalvebod Vest Kvarter, hvor der i starten af 2016 blev vedtaget en ny lokalplan. I henhold til lokalplanen kan der etableres 120.000 etagemeter boligareal. De første salgsaftaler i området er allerede på plads, og der er store forventninger til salg af byggeretter i området de kommende måneder.

Det sidste område af Ørestad, der skal udvikles, er Amager Fælled Vest. Fem teams er prækvalificeret til at deltage i en konkurrence om udarbejdelse af en masterplan for udvikling af et bæredygtigt boligkvarter. Kvarteret omfatter ca. 260.000 etagemeter byggeretter. Konkurrencen afsluttes i løbet af efteråret 2016, hvorefter lokalplanprocessen forventes igangsat.

I August Schade Kvarteret i Ørestad Nord er arbejderne med at etablere infrastrukturen igangsat. Arbejderne ventes afsluttet i løbet af 2017, hvor de sidste byggefelter i området også ventes at blive aktiveret.

På Teglholmen er der kun enkelte byggefelter, der endnu ikke er solgt. By & Havn er i gang med at etablere infrastrukturen, og næste fase bliver etablering af syv pierer, der er en del af den planlagte struktur for området.

I 1. kvartal af 2016 blev vinderen af arkitektkonkurrencen om Christiansholm fundet. Der er dermed skabt et godt fundament for den videre udvikling af Christiansholm, som forventes at kunne rumme ca. 30.000 etagemeter boliger og ca. 10.000 etagemeter erhverv inkl. offentlige funktioner. Der forestår nu udarbejdelse af lokalplan på baggrund af vinderforslaget.

I Århusgadekvarteret er infrastrukturen næsten etableret. De afsluttende arbejder gennemføres først, når de fleste byggefelter er fuldt udbyggede. Imens er der stor travlhed for de forskellige bygherrer, der har erhvervet et byggefelt, med at få deres ejendomme klar til beboerne. På andre byggefelter er en del beboere allerede flyttet ind i området, og en ny bydel er ved at tegne sig.

På Sundmolen, der huser fire store pakhuse med erhvervslejemål, er infrastrukturarbejderne igangsat. Der skal bl.a. etableres spurs og graves ud til kanaler samtidig med, at erhvervslejerne skal kunne udnytte deres lejemål og bygherrerne begynder at bygge på deres nyerhvervede byggefelt.

I Kronløbsbassinet mellem Århusgadekvarteret og Sundmolen skal etableres en ø med boligejendomme og tilhørende parkeringskælder. Projektet gennemføres af et nyoprettet projektselskab, hvor By & Havn ejer 50 pct. Der er prækvalificeret fem teams, der skal udvikle og projektere boligdelen og parkeringsløsningen.

Parkeringskælderens på øen skal kunne betjene en stor del af området og skal dermed supplere områdets første parkeringshus på Lüdersvej, der blev ibrugtaget i juni 2016. Næste parkeringsanlæg, der skal etableres, er på Ejler Billes Vej i Ørestad. Etableringen af parkeringsanlæg sker i samme takt som områderne udvikles og beboere og virksomheder flytter ind.

I den vestlige del af Levantkaj er Copenhagen International School i gang med etablering af en ny skole, der ventes ibrugtaget ved årsskiftet 2017. Skolen er placeret lige på grænsen til den nuværende containerterminal, hvilket illustrerer, at byudviklingen efterhånden presser på for at finde en ny lokalisering af havnedriften i området. Der ventes en principbeslutning herom inden årets udgang. By & Havn har igangsat forarbejderne til en masterplankonkurrence for området.

En anden væsentlig del af udviklingen af Nordhavn er etableringen af en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten. Vejdirektoratet, der skal stå for etablering af tunnelen, har udarbejdet en VVM-redegørelse, der er i høring frem til den 29. august 2016.

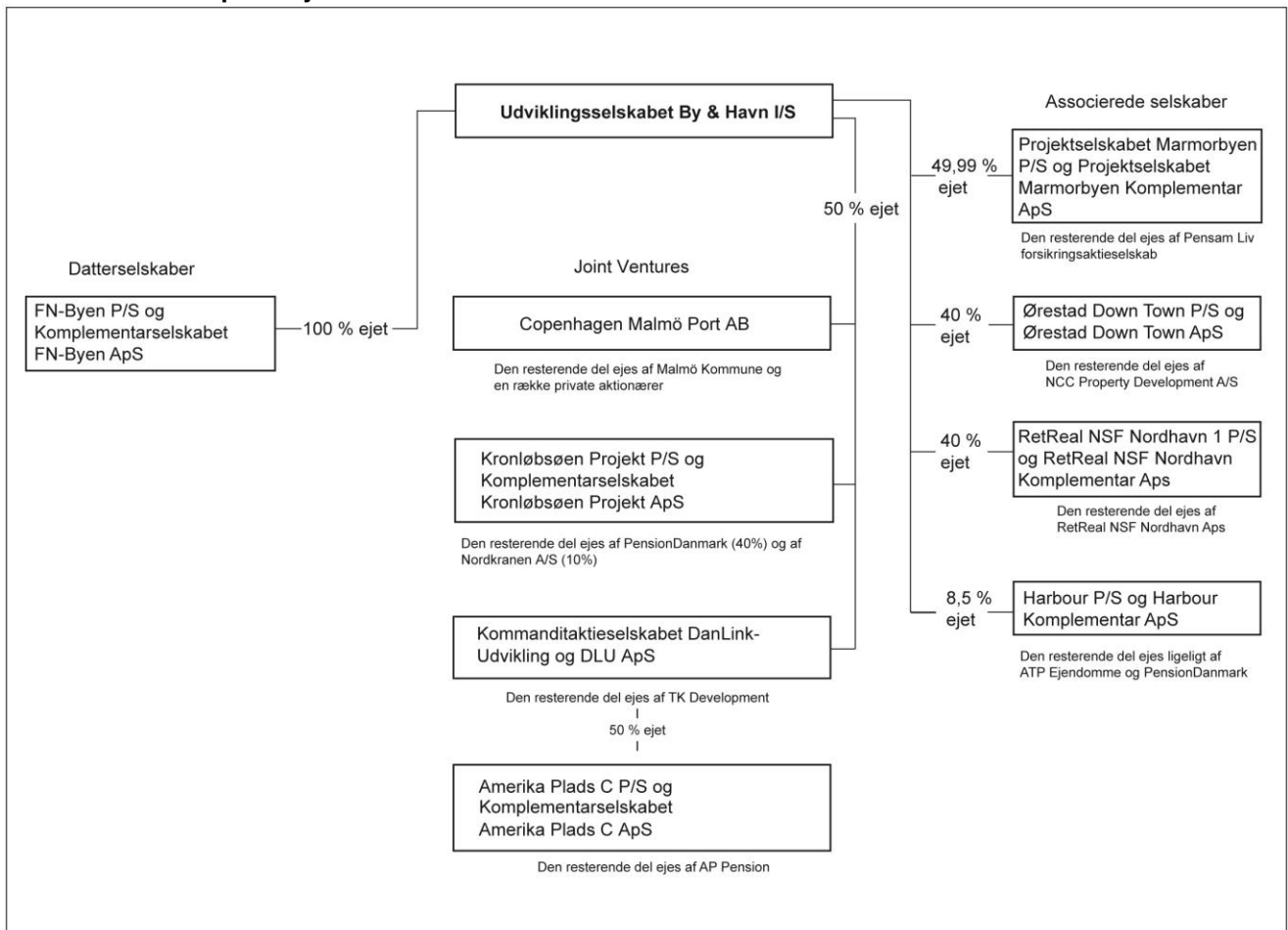
2. Selskabsmæssige forhold

Side 6 af 42

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.

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 Marmor-molen.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn, 40 pct. af PensionDanmark og 10 pct. af Nordkranen A/S. Selskabet er etableret i 2016, og har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.



3. Arealudvikling

Side 8 af 42

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015
Nettoomsætning	59	60
Værdiregulering af investeringsejendomme	187	328
Andre indtægter	1	0
Indtægter i alt	247	388
Omkostninger	90	67
Resultat af primær drift	157	310

Balance	30.06.16	30.06.15
Materielle anlægsaktiver	8.051	7.157
Gældsforpligtelser	14.839	18.261

Ørestad

Tillæg til lokalplan i Ørestad Syd blev vedtaget af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation ultimo januar 2016. Lokalplanen muliggør etablering af godt 300.000 etagemeter primært boligbyggeri i den centrale del af bykvarteret og udpeger Asger Jorns Allé som bydelens samlingspunkt med særligt fokus på fysisk aktivitet i alle aldre. Der er udarbejdet projektforslag for områdets infrastruktur med henblik på, at gader og byrum kan etableres sideløbende med, at byggeriet opføres. Inden for de områder af Ørestad Syd, der er omfattet af lokalplanen, er der samlet indgået aftaler om salg, videresalg o.lign. omfattende ca. 190.000 etagemeter. Som en del af første etape er en aftale med AAB om ca. 18.000 etagemeter til opførelse af almene familieboliger under udarbejdelse.

Der er afholdt licitation på parkeringshuset ved Ejler Billes Allé. Det bliver et parkeringshus med plads til ca. 600 biler. Parkeringshuset forventes færdigt ultimo 2017. Ved den kommende Royal Arena pågår arbejdet med infrastrukturen. Alle tilgængelige boligbyggeretter er afhændet, og de fleste er ved at blive opført.

Cykelgangbroen, som giver en ekstra forbindelse for gående og cyklister over Øresundsforbindelsen ved Ove Arups Vej, er færdigetableret og blev indviet den 4. maj 2016. Stibroen forbinder Ørestad Syd og Ørestad City.

I Ørestad Nord gennemfører By & Havn med Barslund A/S som totalentreprenør anlæg af infrastruktur i August Schade Kvarteret mellem Nordea-byggeriet og DR i Ørestad Nord. Entreprisen omfatter anlæg af nye forsyningsledninger (fjernvarme, fjernkøling, vand, el, spildevand og overfladeafvanding) samt nye stræder og byrum. Anlægsarbejdet blev påbegyndt i foråret 2016 og forventes afsluttet i sommeren 2017.

Selskabet udskrev i april 2016 konkurrence om en masterplan for bykvarteret Amager Fælled Vest, som udgør 0,5 pct. af Naturpark Amager og 8 pct. af Amager Fælled. Kvarteret kan rumme ca. 260.000 etagemeter primært boligbyggeri i 4 – 6 etager. Vinderen af konkurrencen forventes udpeget medio oktober 2016.

Vejdirektoratet offentliggjorde den 7. juni 2016 en VVM-redegørelse, der beskriver hele grundlaget for byggeriet af Nordhavnstunnelen. Redegørelsen er i høring til den 29. august 2016, hvorefter der udgives en hvidbog, der samler hørings-svarene. VVM-redegørelsen behandler også en række midlertidige placeringer af erstatningshavn til de lystbåde, der ikke kan ligge i Svanemøllehavnen og Kalkbrænderihavnen under anlæg af tunnelen. På baggrund af hvidbogen igangsættes en lokalplanproces i Københavns Kommune.

Der er i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Metroselskabet og By & Havn udarbejdet en rapport om placering af de næste to metrostationer på Levantkaj Øst (containerterminalområdet) og holmen nord for. Rapporten blev behandlet på Københavns Kommunes Borgerrepræsentations møde den 22. juni 2016. Det blev vedtaget, at Københavns Kommune i samarbejde med By & Havn og Metroselskabet skal påbegynde forberedelse af etablering af første etape af linjeføringen syd om Skudehavnen med ibrugtagning i 2030. Der skal bl.a. gennemføres en VVM-undersøgelse.

Det 4-årige projekt EnergyLab Nordhavn, der er et samarbejde mellem 10 partnere, har i 1. halvår af 2016 indgået aftaler med fem byggerier i Nordhavn med henblik på demonstration af fremtidens bæredygtige løsninger inden for energiforsyning og energiforbrug i bygninger. Tre af bygningerne er nye boligbyggerier i Århusgadekvarteret og de sidste to bygninger er By & Havns Pakhus 48 og Pakhus 54 på Sundmolen.

Selskabet har påbegyndt arbejdet med en 425 m lang træbrygge langs med Sandkaj. Bryggens højde varierer, således at det flere steder vil være muligt at komme helt tæt på vandet. Træbryggen forventes færdig ultimo 2016.

By & Havn har opført det første parkeringshus i Nordhavn, P-hus Lüders, med 485 parkeringspladser, heraf 14 handicappladser. Stueetagen er forberedt til indretning af næringsbrugsstation og dagligvareforretning. Taget, som har fået navnet Konditaget Lüders, er indrettet til ophold, leg og motion. Aktiviteter og brug planlægges og gennemføres i samarbejde med DGI Storkøbenhavn og Idrætsforum København. Parkeringsdelen er ibrugtaget i juni 2016, funktionerne i stueetagen er klar til overdragelse i juli 2016 og Konditaget Lüders åbner den 26. august 2016.

På Redmolen har By & Havn ved rådgivende ingeniører fra EKJ udført forundersøgelser omfattende miljøanalyser og geotekniske borer. Region Hovedstaden og Københavns Kommune er involveret i fastlæggelse af omfanget af oprensning af det tidligere olielager, som har ligget på Redmolen. Oprensningen gennemføres i 2017.

På Sundmolen er spunsarbejder til kommende kanal vest for Pakhus 54 afsluttet i marts 2016. Kanalen forventes udgravet og etableret i løbet af 2020-2021, når metrobyggeriet er afsluttet. Den øvrige byggemodning af Sundmolen Vest pågår. Anlægsarbejdet omfatter primært etablering af nye forsyningsledninger (fjernvarme, fjernkøling, bygas, vand, el, spildevand, overfladeafvandning samt pumpestation til spildevand).

Der skal etableres centralt affaldssug på Sundmolen inkl. midlertidigt centralsugeanlæg ved Sundkrogsgade. By & Havn har gennemført prækvalifikation og udbudsproces vedrørende etablering af anlægget. Det forventes, at første fase af anlægget kan tages i brug i 2017.

Selskabet udskrev i januar 2016 en projektkonkurrence vedrørende etablering af Kronløbsøen med 25.000 etagemeter boligbebyggelse samt kælder til 1.000 parkeringspladser, foruden knap 8.000 etagemeter boligbebyggelse samt nedkørsel til parkeringsanlægget i et byggefelt på Fortkaj i den nordlige del af Århusgadekvarteret. Tre forslag blev afleveret den 13. juni 2016, og en vinder af projektkonkurrencen forventes at blive udpeget den 29. august 2016. Der er sideløbende lavet aftale om stiftelse af et selskab til gennemførelse af resultatet af projektkonkurrencen. Selskabet er stiftet den 24. juni 2016 og ejes ud over af By & Havn af PensionDanmark og Nordkranen A/S, og har fået navnet Kronløbsøen Projekt P/S.

Marmormolen

I regi af Harbour P/S er LM-Project et skridt tættere på igangsættelse, idet Københavns Kommunes Borgerrepræsentation har godkendt tillæg til lokalplan for Marmormolen, der indeholder ændring i den offentlige adgang til tårnene.

Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S har for Projektselskabet Marmorbyen P/S opført 128 boliger samt parkeringskælder i to niveauer med i alt 605 pladser. Området på den østlige del af Marmormolen er overdraget til grundejerforeningen.

NCC opfører pt. 128 boliger for Projektselskabet Marmorbyen P/S på Boligø Vest, svarende til Boligø Øst. Aflevering forventes primo 2017.

Sydhavnen

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog i slutningen af maj 2016 en lokalplan for det sidste byggefelt på Teglholmen. Dermed er de planmæssige forudsætninger for at gennemføre et blandet projekt med almene boliger, private boliger og dagligvarehandel på plads. Der er allerede indgået aftaler med Boligselskabet 3B og KPC om gennemførelse af projektet.

På Enghave Brygge er det ikke muligt at udbyde byggefelter til salg på nuværende tidspunkt, idet By & Havns arealer i overvejende grad er optaget af metrobyggeriet.

Øvrige udviklingsarealer

Konkurrencen om en masterplan for Christiansholm blev afgjort i januar 2016 med COBE som vinder. Projektet består af ca. 12.000 etagemeter struktureret i haller i stueplan i kombination med et overliggende primært boligbyggeri, der kendetegnes af særligt skrånende tagflader, "Christiansholmertage", med reference til de omgivende historiske bygninger. Et forslag til lokalplan forventes politisk behandlet i løbet af august – september 2016 med henblik på udsendelse i offentlig høring hen over efteråret 2016. Boligprojektet er allerede afhændet på en betinget aftale til Christiansholms Ø ApS.

4. Udlejning

Side 11 af 42

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015
Nettoomsætning	105	107
Værdiregulering af investeringsejendomme	27	-5
Andre indtægter	0	14
Indtægter i alt	132	116
Omkostninger	36	43
Resultat af primær drift	96	73

Balance	30.06.16	30.06.15
Materielle anlægsaktiver	2.639	2.524
Gældsforpligtelser	1.591	1.660

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 687 bygnings-, areal- og vand-areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn.

Omsætningen fra Udlejning ligger i 1. halvår af 2016 ca. 2 mio. kr. lavere end i den tilsvarende periode i 2015. Resultatet af den primære drift udgør 96 mio. kr., hvilket er højere end i samme periode i 2015.

Tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter har stabilt ligget lidt over markedsniveauet. Kontortomgangen har i 1. halvår af 2016 været stigende, hvilket skyldes, at det har været vanskeligt at fastholde eksisterende lejere i takt med byudviklingen.

Selskabet gennemfører bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Der er i 1. halvår af 2016 påbegyndt et større projekt i Pakhus 54 på Sundmolen, hvor et lagerlejemål omdannes til kontorlejemål. Arbejdet forventes færdigt i november 2016. Dette er i overensstemmelse med selskabets overordnede udlejningsstrategi.

5. Parkering

Side 12 af 42

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015
Nettoomsætning	34	27
Værdiregulering af investeringsejendomme	85	-71
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	119	-44
Omkostninger	11	9
Resultat af primær drift	108	-53

Balance	30.06.16	30.06.15
Materielle anlægsaktiver	1.598	1.350
Gældsforpligtelser	1.781	1.476

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod, Søndre Frihavn og Nordhavn. Selskabet har ansvaret for mere end 5.700 parkeringspladser enten i parkeringshuse eller på terræn, hvilket er en stigning på mere end 500 pladser i forhold til i 2015.

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 2016 steget med 7 mio. kr. i forhold til den tilsvarende periode sidste år. Den stigende omsætning er primært et resultat af overtagelsen af parkeringskælderens på Marmormolen, men også en stigende indtægt fra variable erhvervskunder samt kontantindtægter. Resultatet af den primære drift er steget med 161 mio. kr., hvilket skyldes værdiregulering.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Nordhavn. I 1. halvår af 2016 er det nye parkeringshus P-hus Lüders i Århusgadekvarteret taget i brug. P-hus Lüders har 485 parkeringspladser, detailhandel, nærgenbrugsstation, cykelparkering i stuen og lege-, opholds- og idrætsfaciliteter på taget. P-hus Lüders blev åbnet for parkanter medio juni 2016. Alle andre faciliteter forventes at stå klar til brug medio/ultimo 2016.

I Ørestad er terrænparkeringspladsen Ejler Billes Allé åbnet med 177 pladser. Parkeringspladsen skal dække parkeringsbehovet i Arenakvarteret, hvor de første beboere allerede flyttede ind ultimo 2015.

6. Havnedrift

Side 13 af 42

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	1. halvår 2016	1. halvår 2015
Nettoomsætning	33	29
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	33	29
Omkostninger	17	19
Resultat af primær drift	16	10

Balance	30.06.16	30.06.15
Materielle anlægsaktiver	1.127	1.012
Gældsforpligtelser	484	568

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 2016 igangsatte CMP arbejdet med en ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger i Visby på Gotland.

Resultatet af den primære drift er opgjort til 16 mio. kr. Der er tale om en stigning på ca. 6 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015.

Havnereglementet for Københavns Havn er blevet revideret, og den 1. juli 2016 trådte det reviderede reglement i kraft. Det betyder områder med endnu bedre mulighed for at fiske i havnen. Derudover giver reglementet stadig mulighed for sejlads, roning og badning også i særlige badezoner uden for de tre kommunale badeanlæg.

7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2016

Side 14 af 42

Resultatopgørelsen

I 1. halvår af 2016 opnåede By & Havn et resultat af den primære drift på 375 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet, og ca. 37 mio. kr. højere end i samme periode sidste år. Fremgangen kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme.

De samlede værdireguleringer af investeringsejendomme udgjorde i perioden 299 mio. kr., der stort set alene er urealiserede værdireguleringer. Værdireguleringerne er dels et udtryk for, at markedsudviklingen har givet grundlag for en opskrivning af visse ejendomme, dels at tidspunktet for forventet salg af investeringsejendomme er rykket tættere på, hvilket alt andet lige øger værdien med diskonteringsrenten.

Der er i perioden indregnet salg for i alt 184 mio. kr. fordelt på ni salgskontrakter. Salgene vedrører byggefelter i Ørestad, i Sdr. Frihavn på Marmormolen og i Indre Nordhavn.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er resultatet af den primære drift på 77 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 10 mio. kr. i forhold til i 1. halvår af 2015. Nedgangen kan henføres til en tilbageført hensættelse på 14 mio. kr. vedrørende miljøforanstaltninger på Prøvestenen. Ses der bort fra denne engangspost i regnskabet i 2015, er der opnået en fremgang i den primære drift på 4 mio. kr.

Den samlede omsætning er øget med næsten 9 mio. kr. i forhold til i 1. halvår af 2015. Stigningen vedrører primært parkeringsindtægterne, der er steget dels som følge af overtagelse af et parkeringsanlæg på Marmormolen pr. 1. oktober 2015, dels som følge af et stigende antal kunder i primært Ørestad. Antallet af kunder stiger naturligt i takt med, at antallet af beboere og arbejdspladser stiger i området. Indtægterne fra CMP, der betaler leje for anvendelse af havneanlæg i Københavns Havn, er ligeledes steget i forhold til året før, mens til gengæld indtægterne fra modtagelse af jord er faldet.

De samlede omkostninger ekskl. afskrivninger er øget med ca. 8 mio. kr. fra 1. halvår af 2015 til 1. halvår af 2016. Stigningen kan imidlertid henføres til stigende ejendomsskatter. Stigningen i ejendomsskatterne skyldes, at der fra 2016 er begyndt at blive opkrævet ejendomsskatter for de områder, der tidligere lå i Frihavnen. Så længe områderne var en del af Frihavnen, var de undtaget ejendomsbeskatning. Ejendomsskatterne vil falde igen i takt med, at byggegrundene sælges fra. De øvrige omkostninger ligger samlet set på stort set samme niveau som året før.

I 1. halvår af 2016 udgør afskrivningerne knap 57 mio. kr. mod knap 60 mio. kr. i samme periode i 2015. Faldet skyldes primært, at et ældre havneanlæg er fuldt afskrevet. For så vidt angår afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn, der afskrives i takt med, at jord tilføres, ligger afskrivningerne på 42 mio. kr. Afskrivningerne ligger dermed på samme niveau som året før til trods for, at der er modtaget en mindre mængde jord. Baggrunden er, at fordelingen af jord på henholdsvis ren og forurennet jord er ændret i forhold til tidligere, så der nu modtages relativt mere forurennet jord.

I 1. halvår af 2016 er der indtægtsført resultatandele fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber på i alt knap -3 mio. kr. Det negative resultat kan henføres til datterselskabet FN-Byen P/S og det associerede selskab

Projektselskabet Marmorbyen P/S. De øvrige selskaber har givet positive resultater tæt på det forventede. Det negative resultat i FN-Byen P/S skyldes, at der nu er indgået forlig med garantistiller omkring udbedring af fejl og mangler på byggeriet. Forliget, der blev indgået efter modtagelse af syns- og skønsrapport, indebærer, at det er nødvendigt at sætte yderligere godt 2 mio. kr. af til den endelige færdiggørelse. For så vidt angår resultat i Projektselskabet Marmorbyen P/S er baggrunden for det negative resultat dagsværdiregulering af finansielle instrumenter. Bortset fra denne særlige post forløber resultatudviklingen i selskabet tilfredsstillende.

I forhold til 1. halvår af 2015 er resultatandelen fra joint ventures væsentligt lavere i 1. halvår af 2016. Baggrunden er, at der i 2015 blev indregnet en ekstraordinær stor resultatandel fra Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling (DLU) som følge af en positiv fremdrift for DLU's to resterende byggefelt på Amerika Plads.

De samlede finansielle poster har i 1. halvår af 2016 udgjort -101 mio. kr., hvilket er en forbedring på 49 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015. Baggrunden er naturligvis det aktuelt lave rente- og inflationsniveau. Samtidig er den nominelle værdi af den rentebærende gæld reduceret fra 1. halvår af 2015 til 1. halvår af 2016. Baggrunden er dels indtægter fra realiserede ejendomssalg, dels udbetalingen af et ældre momstilgodehavende på mere end 230 mio. kr.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld har i perioden været på 272 mio. kr. Resultatet er stort set som forventet. Der er dog tale om en fremgang på ca. 40 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2015, hvilket primært tilskrives værdiregulering af investeringsejendommene samt faldende renteudgifter.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af det faldende renteniveau i 1. halvår af 2016 er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 705 mio. kr. Det samlede resultat kan herefter opgøres til -432 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. juni 2016 udgjorde den samlede balance 16.082 mio. kr. mod 15.631 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 12.709 mio. kr., hvilket er en stigning på 265 mio. kr. Stigningen kan i det store og hele henføres til værdien af investeringsejendommene, der er øget dels som følge af de løbende investeringer, der foretages, dels som følge af gennemførte værdireguleringer på 298 mio. kr. Værdien er samtidig blevet reduceret som følge af frasalgs på 184 mio. kr. Værdien af havneindretninger er i 1. halvår af 2016 faldet med ca. 50 mio. kr. som følge af foretagne afskrivninger.

De finansielle anlægsaktiver er i perioden faldet med 193 mio. kr. til 740 mio. kr. Den store nedgang kan primært henføres til kapitalandele i datterselskaber, idet Byggemodningsselskabet Marmorolen P/S er blevet likvideret. Kapitalandelene i joint ventures er i perioden reduceret med 35 mio. kr. som følge af udbetalt udbytte fra CMP. Værdien af kapitalandele i associerede selskaber er i perioden reduceret med knap 12 mio. kr. Baggrunden er, at egenkapitalen i Projektselskabet Marmorbyen P/S har været negativt påvirket af dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter.

Ved halvårsskiftet udgjorde de samlede tilgodehavender 792 mio. kr., hvilket er en nedgang på ca. 263 mio. kr. siden årsskiftet. Den væsentligste årsag til nedgangen er, at selskabet har fået indbetalt et momstilgodehavende på 233 mio. kr.

Der har i perioden været indbetalt i alt 208 mio. kr. fra salg af investeringsejendomme, men er tilkommet nye salg på 184 mio. kr., hvilket har nedbragt tilgodehavender fra ejendomssalg med 24 mio. kr.

Ved halvårsskiftet var der en beholdning af værdipapirer på i alt 1.572 mio. kr. Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, står som sikkerhed i forbindelse med indgåede swap-aftaler i relation til indgåede låneaftaler. Der er endvidere likvider på i alt 268 mio. kr. mod en bankgæld ved periodens start på 111 mio. kr. Overskudslikviditeten vil blive anvendt til gældsnedbringelse i forbindelse med refinansieringer i november 2016.

Egenkapitalen udgjorde -4.513 mio. kr. ved halvårsskiftet. Der er tale om en nedgang på 443 mio. kr. siden årsskiftet. Ændringen kan primært henføres til periodens resultat (-432 mio. kr.), hvortil kommer valutakursreguleringer (vedrørende kapitalandelene i CMP) og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter (i Projektselskabet Marmorbyen P/S).

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt 2.299 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen ved halvårsskiftet udgøre -2.214 mio. kr. Heraf kan 1.718 mio. kr. henføres til den udbetaling til interessenterne, der blev gennemført i 2015.

De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede del, gæld til Københavns Kommune og bankgæld, er i 1. halvår af 2016 steget fra 19.398 mio. kr. til 19.930 mio. kr. Stigningen på 532 mio. kr. skyldes markedsværdireguleringen af gælden, der for 1. halvår af 2016 er opgjort til 704 mio. kr. Den nominelle gæld er således blevet reduceret med 172 mio. kr. i perioden.

Forventninger til 2016

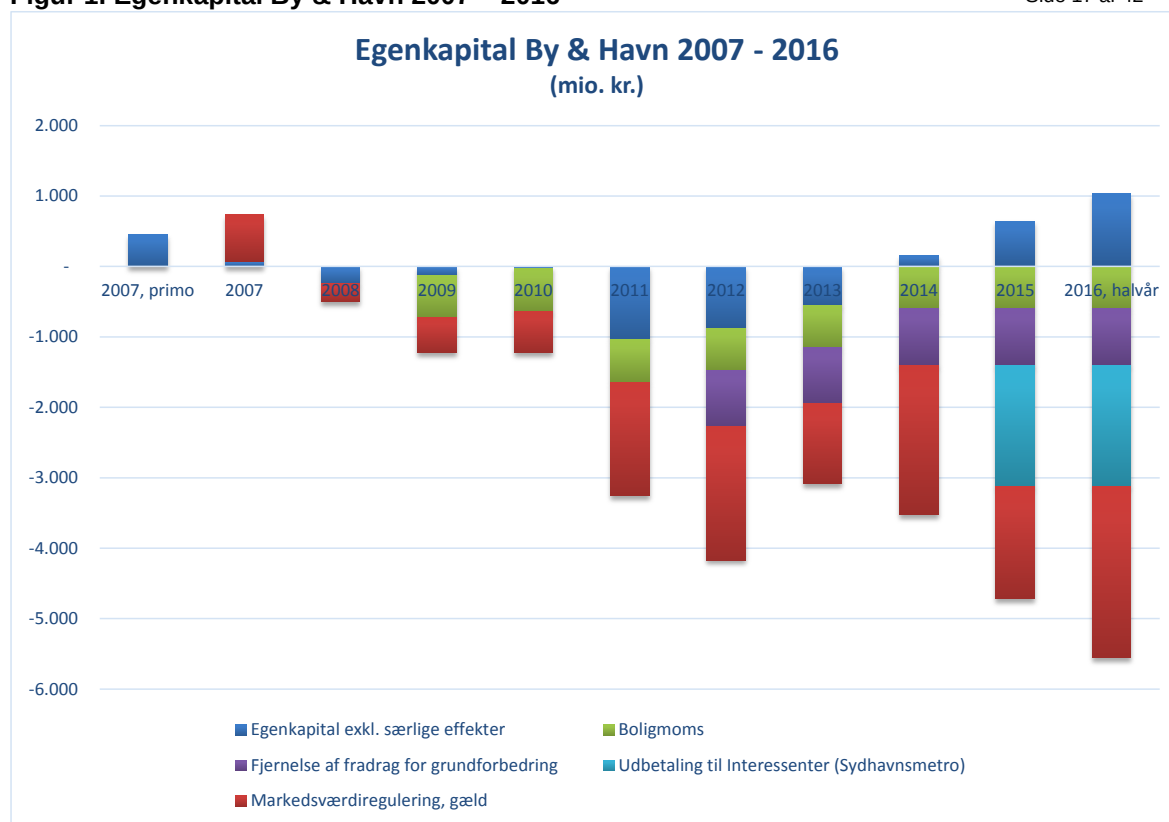
For hele 2016 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 400 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud, og at de finansielle omkostninger fortsat kan holdes på et lavt niveau. Der ventes således en forbedring af egenkapitalen. Resultatudviklingen er inden for de mål, der er fastsat i selskabets forretningsstrategi, hvor målet er en forbedring af egenkapitalen på 1.000 mio. kr. i perioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter på egenkapitalen fra markedsværdiregulering af gæld.

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. I 2016 ventes således en gældsnedbringelse på op imod 500 mio. kr.

I november 2016 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansiering kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2016

Side 17 af 42



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 2016

	Note	År til dato 2016 DKK 1.000	År til dato 2015 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	230.265	221.720
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	298.857	251.290
Andre driftsindtægter		555	14.573
Indtægter i alt		529.677	487.583
Personaleomkostninger	4	-35.523	-35.321
Andre eksterne omkostninger	5	-61.688	-53.902
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-56.747	-59.673
Resultat af primær drift		375.719	338.687
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	-2.911	3.581
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	6.005	40.188
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	-5.781	-124
Finansielle indtægter	10	8.098	5.911
Finansielle omkostninger	11	-108.855	-155.884
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		272.275	232.359
Markedsværdiregulering af gæld	12	-704.760	417.575
Årets resultat		-432.485	649.934

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.687	43.645
Overført overskud	-429.798	606.289
	-432.485	649.934

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Investeringsejendomme		11.211.556	10.933.395
Grunde og bygninger		464.215	467.873
Havneindretninger		974.119	1.024.587
Driftsmateriel		10.310	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse		49.331	7.939
Materielle anlægsaktiver	13	12.709.531	12.444.375
Kapitalandele i datterselskaber	14	118.832	265.870
Kapitalandele i joint ventures	15	222.388	257.194
Kapitalandele i associerede selskaber	16	206.939	218.735
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	3.514	3.505
Andre værdipapirer	17	189.165	188.136
Finansielle anlægsaktiver		740.838	933.440
Anlægsaktiver		13.450.369	13.377.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.904	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	429.843	453.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		54.680	40.600
Andre tilgodehavender	19	233.718	457.659
Periodeafgrænsningsposter		14.813	3.581
Tilgodehavender		791.958	1.054.656
Værdipapirer		1.572.413	1.198.421
Likvide beholdninger	20	267.563	0
Likvide beholdninger		267.563	0
Omsætningsaktiver		2.631.934	2.253.077
Aktiver		16.082.303	15.630.892

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-4.963.752	-4.520.707
Egenkapital		-4.513.188	-4.070.143
Andre hensatte forpligtelser	21	38.773	39.523
Hensatte forpligtelser		38.773	39.523
Kreditinstitutter	22	16.192.087	15.501.479
Leasingforpligtelser	22	59.654	61.250
Deposita		40.520	40.511
Gæld til Københavns Kommune	22	0	514.511
Langfristede gældsforpligtelser		16.292.261	16.117.751
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22	3.122.620	3.170.468
Gæld til Københavns Kommune	22	516.500	0
Bankgæld		0	111.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.302	43.786
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.328	610
Anden gæld		498.361	174.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.346	42.866
Kortfristede gældsforpligtelser		4.264.457	3.543.761
Gældsforpligtelser		20.556.718	19.661.512
Passiver		16.082.303	15.630.892
Eventualforpligtelser mv.	23		
Nærtstående parter og ejerforhold	24		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2016

	30. juni 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat	-432.485	1.000.858
Reguleringer	563.192	-677.232
Ændring i driftskapital	428.110	-72.447
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	558.817	251.179
Renteindbetalinger og lignende	422.690	185.469
Renteudbetalinger og lignende	-398.445	-511.078
Pengestrømme fra ordinær drift	583.062	-74.430
Pengestrømme fra driftsaktivitet	583.062	-74.430
Køb af materielle anlægsaktiver	-204.342	-574.133
Ændring i finansielle anlægsaktiver	126.066	-218.479
Salg af investeringsejendomme	184.196	484.482
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	37
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg	23.471	173.890
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures	53.289	26.718
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	182.680	-107.485
Optagelse af lån, nettoprovenue	0	5.327.798
Tilbagebetaling af gæld	-119.766	-2.229.462
Køb af værdipapirer	0	-1.198.421
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning	0	-1.718.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-119.766	181.915
Ændring i likvider	645.976	0
Likvider primo	1.194.000	0
Likvider ultimo	1.839.976	0

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2016

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2015	450.564	-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		5.425	5.425
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		11.711	11.711
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		123.661	123.661
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Årets resultat		877.197	877.197
Egenkapital 31. december 2015	450.564	-4.520.707	-4.070.143
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-4.545	-4.545
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-6.015	-6.015
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.687	-2.687
Periodens resultat		-429.798	-429.798
Egenkapital 30. juni 2016	450.564	-4.963.752	-4.513.188

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger

	1. halvår 2016	1. halvår 2016	1. halvår 2016	1. halvår 2016	1. halvår 2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	105.009	32.544	34.010	59.257	230.820
Værdiregulering investeringsejendom	26.848	0	85.000	187.009	298.857
Omkostninger	-33.328	-5.685	-10.179	-48.019	-97.211
Resultat før ned- og afskrivninger	98.529	26.859	108.831	198.247	432.466
Ned- og afskrivninger	-2.612	-11.521	-369	-42.245	-56.747
Resultat før finansielle poster	95.917	15.338	108.462	156.002	375.719

	30. juni 2016	30. juni 2016	30. juni 2016	30. juni 2016	30. juni 2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.590.554	0	1.597.096	7.023.906	11.211.556
Grunde og bygninger	440	399.272	0	64.503	464.215
Havneindretninger	81.378	585.081	0	307.660	974.119
Driftsmateriel	1.177	3.649	331	5.153	10.310
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.909	481	0	46.941	49.331
Finansielle anlægsaktiver	381	137.809	0	602.648	740.838
Anlægsaktiver i alt	2.675.839	1.126.292	1.597.427	8.050.811	13.450.369
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	429.843	429.843
Tilgodehavender	52.356	51.464	3.345	254.950	362.115
Omsætningsaktiver i alt	52.356	51.464	3.345	684.793	791.958
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	13.604	5.120	7.872	39.706	66.302
Anden gæld	313.236	65.144	294.553	3.527.235	4.200.168
Kortfristede gældsforpligtelser	326.840	70.264	302.425	3.566.941	4.266.470

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger (fortsat)

	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	120.706	28.597	26.711	60.279	236.293
Værdiregulering investeringsejendomme	-5.238	0	-71.000	327.528	251.290
Omkostninger	-39.974	-6.139	-8.925	-34.185	-89.223
Resultat før ned- og afskrivninger	75.494	22.458	-53.214	353.622	398.360
Ned- og afskrivninger	-2.755	-12.872	-120	-43.926	-59.673
Resultat før finansielle poster	72.739	9.586	-53.334	309.696	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

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2016 DKK 1.000	År til dato 2015 DKK 1.000
2 Nettoomsætning		
Havneindtægter	664	649
Lejeindtægter, ejendomme	105.717	105.588
Lejeindtægter, havn	28.504	25.820
Parkeringsindtægter	33.211	25.851
Jordmodtagelse, havn	58.310	58.864
Øvrig omsætning	3.859	4.948
	230.265	221.720
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	9	15.938
Værdireguleringer af investeringsejendomme	298.848	235.352
	298.857	251.290
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	31.109	31.112
Pensioner	2.468	2.315
Andre omkostninger til social sikring	343	393
Øvrige personaleomkostninger	1.603	1.501
	35.523	35.321
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	114	114
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	37.723	37.614
Ejendomsskatter og afgifter	23.965	16.288
	61.688	53.902
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.060	4.066
Havneindretninger	51.445	54.481
Driftsmateriel	1.242	1.126
	56.747	59.673

Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 42.742 tkr. Pr. 30. juni 2015 udgjorde afskrivningen 42.482 tkr.

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2016 DKK 1.000	År til dato 2015 DKK 1.000
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-2.911	3.581
	-2.911	3.581
8 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	6.005	40.188
	6.005	40.188
9 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-5.781	-124
	-5.781	-124
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	1.555	596
Renteindtægter, værdipapirer	-1.510	-1.099
Renteindtægter, datterselskaber	0	2.455
Renteindtægter, Københavns Kommune	528	462
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	3.451	3.476
Valutakursreguleringer	3.871	0
Andre finansielle indtægter	203	21
	8.098	5.911
11 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	199.401	214.603
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-94.669	-71.652
Renteomkostninger, datterselskaber	538	0
Renteomkostninger, Københavns Kommune	1.989	8.934
Finansiel leasing	1.583	1.576
Valutakursreguleringer	0	2.422
Andre finansielle omkostninger	13	1
	108.855	155.884
12 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-433.648	286.301
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-271.112	123.817
Markedsværdiregulering, vejpæld, Københavns Kommune	0	7.457
	-704.760	417.575

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	11.929.631	529.377	1.454.371	36.419	7.939
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	204.342
Afgang i perioden	0	0	0	-6	0
Overførsler i perioden	160.599	402	977	972	-162.950
Kostpris 30. juni 2016	<u>12.090.230</u>	<u>529.779</u>	<u>1.455.348</u>	<u>37.385</u>	<u>49.331</u>
Værdireguleringer 1. januar	-996.236				
Periodens nettoopskrivning	298.847				
Periodens tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-181.285</u>				
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>-878.674</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		61.504	429.784	25.838	
Periodens nedskrivninger		0	0	0	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		4.060	51.445	1.242	
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5</u>	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>65.564</u>	<u>481.229</u>	<u>27.075</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>11.211.556</u>	<u>464.215</u>	<u>974.119</u>	<u>10.310</u>	<u>49.331</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>66.540</u>			

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
14 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	105.296	92.736
Periodens tilgang	0	12.560
Periodens afgang	-14.673	0
Kostpris ultimo	90.623	105.296
Værdireguleringer primo	160.574	78.850
Periodens resultat	-2.911	70.979
Over/underkurs	0	-2.365
Periodens afgang	-129.454	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	13.110
Værdireguleringer ultimo	28.209	160.574
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	118.832	265.870

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.750	100 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

15 Kapitalandele i joint ventures

Kostpris primo	219.726	219.726
Periodens tilgang	17.025	0
Kostpris ultimo	236.751	219.726
Værdireguleringer primo	37.468	2.071
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-4.547	5.773
Periodens resultat	6.005	56.342
Udbytte til moderselskabet	-53.289	-26.718
Værdireguleringer ultimo	-14.363	37.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	222.388	257.194

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.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK 1.100	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK 50	50 pct.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
16 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	222.852	7.432
Periodens tilgang	0	215.420
	222.852	222.852
Værdireguleringer primo	-4.117	-1.422
Periodens resultat	-5.781	-345
Over/underkurs	0	-951
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	-6.015	-1.399
Værdireguleringer ultimo	-15.913	-4.117
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	206.939	218.735

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40,00 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40,00 pct.
Projektselskabet Marmorbyen P/S	København	TDKK 400.540	49,99 pct.
Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS	København	TDKK 80	49,99 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK 10.000	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK 50	40,00 pct.

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer DKK 1.000	Andre tilgode- havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	188.136	3.505
Periodens tilgang	3.451	27
Periodens afgang	-2.422	-18
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	189.165	3.514

	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	373.728	348.208
Andre tilgodehavender ejendomssalg	56.115	105.115
	429.843	453.323

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 266 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til halvårsrapporten

19 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 194 mio. kr. samt tilgodehavende grundskyld på 16 mio. kr.

20 Likvide beholdninger

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

	30. juni 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
21 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	39.523	65.232
Tilgang i perioden	0	5.269
Afgang i perioden	-750	-30.978
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	38.773	39.523
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	30.949	31.699
Mellem 1 og 5 år	1.924	1.924
Efter 5 år	5.900	5.900
	38.773	39.523
	Vedr. ejd. salg	Miljøforanstaltninger
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	20.350	19.049
Tilgang i perioden	0	0
Afgang i perioden	0	-750
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	20.350	18.299
		Understøttelsesfond
		DKK 1.000
		124
		0
		0
		124

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

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forureningsforpligtelser i forbindelse med salg i Indre Nordhavn.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2016 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 2016	31. dec. 2015
DKK 1.000	DKK 1.000

22 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	19.311.566	18.668.878
Bankgæld	0	111.039
Leasingforpligtelser	62.795	64.319
Gæld til Københavns Kommune	516.500	514.511
	19.890.861	19.358.747

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 15.729 mio. kr.

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse til kreditinstitutter inkl. swap-aftale målt til dagsværdi kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
30. juni 2016	15.611.662	3.707.176	-7.272	19.311.566
31. december 2015	14.773.238	3.902.369	-6.729	18.668.878

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser til kreditinstitutter 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	3.291	4.800	800	2.150	0	4.650	15.691	17.655
Renteswaps	1.724	-3.200	-800	-704	0	2.998	18	1.696
Valutaswaps	1.220	-1.200	0	0	0	0	20	-39
I alt	6.235	400	0	1.446	0	7.648	15.729	19.312

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

Variabel rente	37,2 pct.
Fast rente	32,1 pct.
Real rente	30,7 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 2016 i alt 1.657 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2015 i alt 1.322 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 2017. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje.

	30. juni 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	6.318	6.239
Forfalder mellem 1 og 5 år	34.037	26.558
Forfalder efter 5 år	25.058	35.735
	65.413	68.532
 Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	 20.390	 21.070

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt en administrations- og personalebygning, der er udlejet til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en køboption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	3.141	516.500	3.119.494	3.639.135
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	14.128	0	8.056.772	8.070.900
Forfalder efter 5 år	40.520	45.526	0	8.135.300	8.221.346
	40.520	62.795	516.500	19.311.566	19.931.381

Noter til halvårsrapporten

23 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entreprise vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne endnu inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entrepriseforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet gennemføres der nu syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav helt eller delvist ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. De samlede skadesomkostninger er fra entreprenørens side opgjort til 165 mio. kr.

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring til det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. Det er endnu ikke selskabet bekendt, om der helt eller delvist bliver brug for at aktivere budgetreserven. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

Af ovennævnte lovændring fremgår endvidere, at By & Havn skal finansiere etableringen af en Nordhavnstunnel inkl. tilslutningsanlæg til Nordhavnsvej. Tilslutningsanlægget etableres af Københavns Kommune, mens selve Nordhavnstunnelen etableres af Staten ved Vejdirektoratet. De samlede omkostninger til etablering af tilslutningsanlæg og tunnel er i lovændringen skønnet til 2.100 mio. kr. i 2014-priser. Københavns Kommune har igangsat etableringen af tilslutningsanlægget, der i alt ventes at beløbe sig til 627 mio. kr. Beløbet ventes afregnet i 2017. By & Havns forpligtelser vedrørende Nordhavnstunnelen og tilslutningsanlægget indgår i den opgjorte værdi af selskabets investeringsejendomme pr. 30. juni 2016.

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 2016 udgør 279 mio. kr. (mod 281 mio. kr. pr. 31. december 2015) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 141 mio. kr. (mod 144 mio. kr. pr. 31. december 2015). Overdækningen i pensionskassen udgør 137 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. 321 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 305 mio. kr.

By & Havn indestår som selvskyldnerkautionist for en byggekreditfacilitet på 130 mio. kr. samt indestår for 65 mio. kr. af realkreditlån på 261 mio. kr. i Nordea, der begge er udbetalt til Projektselskabet Marmorbyen P/S.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur og har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retslige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen. Forpligtelserne er så vidt muligt indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2016 er der modtaget garantistillelser for i alt 96 mio. kr.

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

Noter til halvårsrapporten

24 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 2016 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 29 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.

By & Havn har haft mindre transaktioner med 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 2016 er gælden optaget i regnskabet til 517 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering.

Derudover er der transaktioner mellem By & Havn og Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse netto på 41 mio. kr., samt mindre transaktioner i form af leje, brovagtjeneste mv.

By & Havn har haft indtægter fra Staten i form af parkerings- og lejeindtægter.

Ejerforhold

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

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-285.241	-448.591
Finansielle omkostninger	385.998	685.270
Markedsværdiregulering af gæld	704.760	-528.144
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-298.857	-433.405
Regulering realiserede salg	-2.901	45.029
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	14
Periodens af- og nedskrivninger	56.746	126.256
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5.781	1.295
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	2.911	-68.614
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-6.005	-56.342
	<u>563.192</u>	<u>-677.232</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-348.665	38.189
Ændring i andre hensatte forpligtelser	750	22.200
Ændring i leverandører mv.	-80.195	12.058
	<u>-428.110</u>	<u>72.447</u>

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).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2015.

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 retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i datterselskaber" og "Resultat af kapitalandele i joint ventures" samt "Resultat af kapitalandele i associerede selskaber".

I balancen indregnes under 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i periodens løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Såfremt interessentskabets udenlandske datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske selskabers egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske selskabers resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætning, ordinært resultat før finansielle indtægter og omkostninger, samt aktiver og forpligtelser fordelt på forretningssegmenterne Arealudvikling, Udlejning, Parkering og Havnedrift. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på interessentskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Arealudvikling består af:

- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, herunder også omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af interessentskabets ejendomme, samt indtægter fra jorddepot
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, der vedrører arealudvikling
- Øvrige poster, der ikke falder ind under de øvrige forretningssegmenter.

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af bygnings-, areal- og vandareallejemål
- Indtægter ved salg af udlejningsejendomme, herunder værdiregulering af 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.

Side 38 af 42

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 regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.
- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af den forventede salgsværdi for de enkelte udviklingsarealer ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav for de pågældende arealer.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommenes dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Værdiforøgende 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 retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter og udstedte virksomhedsobligationer måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles udstedte virksomhedsobligationer og gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme i form af variable rentebetalinger måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under kortfristede gældsforpligtelser som "Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsperioder.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter bankgæld, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser interessentskabets pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt interessentskabets likviditet ved periodens begyndelse og udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres efter den indirekte metode som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen og renteind- og udbetalinger. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, bortset fra "kortfristet del af langfristet gæld", ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt pengestrømme til og fra ejerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

Side 42 af 42

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
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

