

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2019

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



BY&HAVN

Halvårsrapport for 2019

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Hoved- og nøgletal	5
Regnskabsberetning	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	29

Ledelsesberetning

1. halvår 2019 i hovedtræk

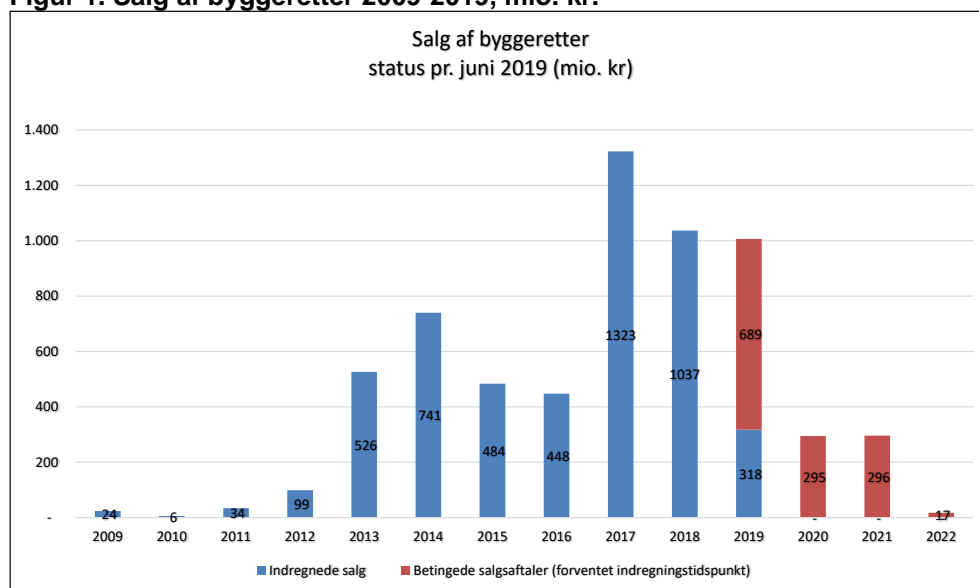
By & Havn opnåede i 1. halvår af 2019 et resultat før dagsværdiregulering af finansielle poster på 419 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet og næsten 203 mio. kr. bedre end resultatet i 1. halvår af 2018. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af en gunstig udvikling for selskabets portefølje af investeringsejendomme.

Forbedringen i resultatet af den primære drift er endvidere opnået gennem en øget omsætning fra udlejning, parkering og modtagelse af jord i Nordhavn uden en tilsvarende vækst på omkostningssiden.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, blev resultatet af den primære drift på 110 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift (målt som EBITDA) udgør 165 mio. kr. og dækker dermed de finansielle udgifter i perioden (93 mio. kr.), hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

I 1. halvår af 2019 er det lykkedes at nedbringe selskabets gæld med 192 mio. kr., hvilket bl.a. skyldes, at der fortsat gennemføres salg af byggeretter. Der er således afsluttet salgsaftaler på i alt 318 mio. kr. i perioden. Salgene har resulteret i en samlet avance på 39 mio. kr. Salgene vedrører primært byggeretter i Indre Nordhavn og Ørestad. For hele året ventes det samlede salg at udgøre omkring 1,0 mia. kr.

Figur 1. Salg af byggeretter 2009-2019, mio. kr.



Foruden de gennemførte salg af byggeretter har selskabet indgået en del betingede aftaler om salg, der gennemføres i løbet af de næste par år som led i selskabets **arealudviklings** aktiviteter. Salgsaftalerne indebærer, at selskabet fsva. boligbyggeretter har begrænset mulighed for yderligere salg. Det er derfor væsentligt, at selskabet løbende arbejder for, at nye områder gøres salgsklare gennem byplanlægning og investering i infrastruktur. For de kommende år ventes der primært at blive skabt nye salgsmuligheder i Nordhavn ved Levantkaj og Holm 8 ved Kalkbrænderiløbskaj.

Foruden udviklingen af selskabets nuværende udviklingsområder indebærer ændringen af lov om By & Havn af 19. marts 2019, at selskabet kan råde over arealer på Amager Fælled (Vejlandskvarteret) og ved Bådehavnsgade i Sydhavnen, der tilsammen skal erstatte de arealer, som Københavns Kommune besluttede ikke at udarbejde lokalplan for (Ørestad

Fælled Kvarter). Arealerne er i regnskabet endnu optaget til en værdi på 0. En positiv værdisætning af arealerne afventer af forsigtighedsgrunde endnu den endelige godkendelse af lokalplan for de nye områder. Ørestad Fælled Kvarter er som i årsregnskabet for 2018 ligeledes optaget til en værdi på 0.

By & Havn har i 1. halvår af 2019 endvidere taget hul på at skabe yderligere byggemuligheder til bolig- og erhvervsformål på endnu længere sigt. Der blev således i maj 2019 valgt både teknisk rådgiver og VVM-rådgiver for arbejdet med at udvikle Lynetteholmen. Det ventes, at de første anlægsarbejder med at etablere den ydre perimeter for området kan begynde i 2022.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggemodning i områderne. Der har i 1. halvår af 2019 været byggemodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Tegllholmen til Nordhavn. Selskabets samlede investeringer i byggemodning i udviklingsområderne har i perioden udgjort 101 mio. kr. ud af et samlet budget på mere end 900 mio. kr.

By & Havns forretningsområde med **udlejning** af såvel bygninger som arealer skal ligeledes udvikles over de kommende år. Der arbejdes således på at omdanne flere af de ældre pakhuse til moderne kontorfaciliteter. I 1. halvår af 2019 er moderniseringen af 1. salen af Riffelsyndikatet, der er en af de bevarede bygninger i Århusgadekvarteret, således afsluttet og ibrugtaget. Den øgede indtjening som følge af omdannelsen vil modvirke det fald i lejeindtægter, som etableringen af Nordhavnstunnelen forventes at medføre, når anlægsarbejderne går i gang i løbet af de kommende år.

I en del af By & Havns udviklingsområder står By & Havn for at tilvejebringe fælles **parkerings**anlæg. Derved undgår den enkelte bygherre selv at etablere parkeringsfaciliteter inden for sin matrikel. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. By & Havn er ved at forberede etableringen af to nye parkeringshuse i Ørestad på Hannemanns Allé, hvortil kommer, at der i regi af et projektselskab etableres omkring 1.000 parkeringspladser under den kommende Kronløbsø i Indre Nordhavn. For at give de faste parkeringskunder bedst mulig service har By & Havn fået udviklet og ibrugtaget en ny kundeportal.

By & Havns **havnedrifts**aktiviteter er også under stærk udvikling i disse år. I 1. halvår af 2019 blev der afholdt borgermøde vedrørende etablering af ny containerterminal samt en ekstra krydstogtterminal i Ydre Nordhavn. Borgermødet var et led i gennemførelse af VVM for projekterne. Containerterminalen ventes flyttet fra den nuværende placering på Levantkaj til Ydre Nordhavn med udgangen af 2021. Herefter går By & Havns udvikling af området til et nyt bolig- og erhvervsområde videre med de fysiske arbejder. Driften af erhvervshavnen foregår gennem det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB, der også tager endelig stilling til etablering af ny containerterminal og nye krydstogtfaciliteter.

By & Havn har i 1. kvartal af 2019 offentliggjort en ny strategi for den rekreative del af Københavns Havn, hvor rekreative formål skal gives nye muligheder samtidig med, at de kommercielle muligheder udvikles. Begge dele skal ske under hensyntagen til sikkerheden i havnen. By & Havn sendte i foråret 2019 en åben invitation ud til alle aktører til at byde ind med nye, spændende aktiviteter til Københavns blå byrum, hvoraf nogle allerede er godkendte og igangsat.

Hoved- og nøgletal

	År til dato 2019	År til dato 2018	2018	2017	2016
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	262	230	485	452	475
Værdireguleringer af investeringsejendomme	400	230	600	-570	822
Resultat af primær drift	510	321	802	-370	998
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures	4	14	31	52	17
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-2	-1	-5	149	4
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-93	-118	-202	-225	-180
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-605	-180	-119	68	-665
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	419	216	627	-394	839
Årets resultat	-94	155	710	-100	354
Balance					
Aktiver	16.306	16.222	15.635	16.376	16.608
Anlægsaktiver	14.344	13.773	13.803	13.634	14.614
Omsætningsaktiver	1.961	2.449	1.832	2.742	1.994
Investeringer i materielle anlægsaktiver	207	162	314	1.174	467
Af- og nedskrivninger	55	43	96	83	124
Egenkapital	-3.225	-3.686	-3.130	-3.837	-3.756
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	270	171	-85	-66	178
- investeringsaktivitet	-62	595	928	533	399
heraf investering i materielle anlægsaktiver	207	168	-1.225	1.174	475
- finansieringsaktivitet	-226	-1.153	-382	135	-637
Årets forskydning i likvider	-19	-387	297	602	-60
Antal medarbejdere	122	112	113	111	114
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	77,1 pct.	69,9 pct.	73,9 pct.	N/A	76,8 pct.
Afkastningsgrad	3,1 pct.	2,0 pct.	5,1 pct.	-2,3 pct.	6,0 pct.
Soliditetsgrad	-19,8 pct.	-22,7 pct.	-20,0 pct.	-23,4 pct.	-22,6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.605	16.543	16.121	15.993	17.464
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

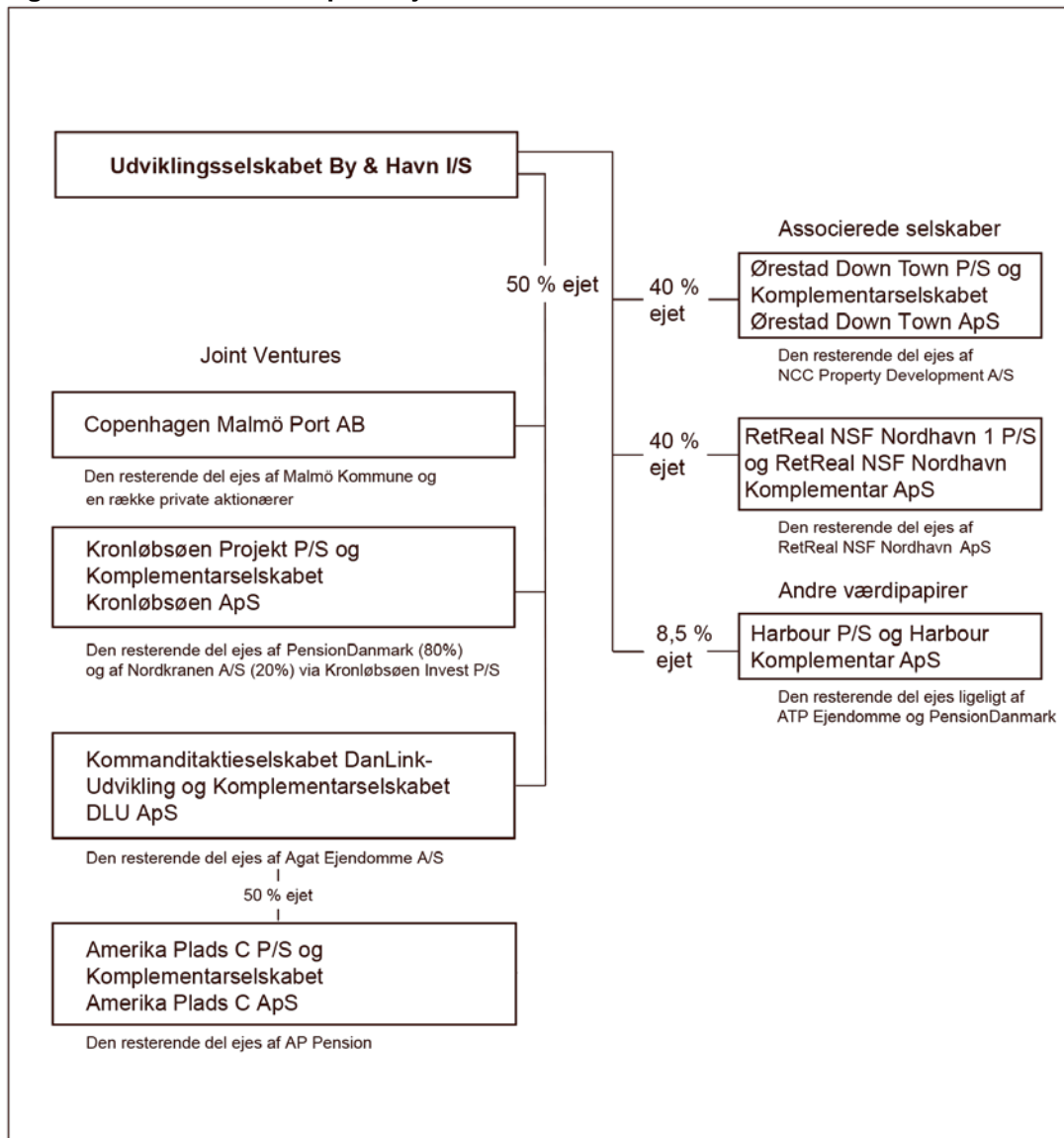
Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet 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 Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer. 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 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:

- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme A/S 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 og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Figur 2. Selskabsstruktur pr. 30. juni 2019



Regnskabsberetning

Resultat

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2019 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 419 mio. kr. mod 216 mio. kr. i samme periode i 2018. Forbedringen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der i perioden er opgjort til 400 mio. kr. (229 mio. kr. i 1. halvår af 2018). Værdireguleringerne udgøres af 39 mio. kr. realiserede avancer fra gennemførte salg, mens den øvrige del er urealiserede værdireguleringer af By & Havns resterende investeringsejendomme.

I 1. halvår af 2019 er resultatet af den primære drift opgjort til 510 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, udgør resultatet af den primære drift 110 mio. kr. mod 92 mio. kr. i samme periode i 2018. Nettoomsætningen er steget med knap 31 mio. kr., hvilket skyldes stigende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn samt stigende lejeindtægter og indtægter fra parkering. De stigende omkostninger vedrører primært øgede omkostninger til ejendomsskatter, der skal ses i lyset af, at der fra 2019 er blevet opkrævet ejendomsskatter for Sundmolen i Nordhavn. Området har tidligere været en del af Frihavnen og dermed været undtaget for ejendomsskatter. Stigningen i omkostningerne er dog til dels blevet modvirket af nedgang i personaleomkostninger i forbindelse med en fratrædelses-aftale i 2018.

Der er i perioden indtægtsført resultatandele fra joint ventures og associerede selskaber på i alt ca. 2 mio. kr. mod 13 mio. kr. i 1. halvår af 2018. Resultatet kan primært henføres til CMP. By & Havns associerede selskaber har alle givet et resultat tæt på 0, hvilket er som forventet.

I 1. halvår af 2019 udgjorde de finansielle nettoudgifter 93 mio. kr., hvilket er et fald på 25 mio. kr. i forhold til samme periode i 2018. Faldet kan henføres til tilbageførsel af indeksering af gæld til Københavns Kommune.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et faldende renteniveau siden årsskiftet er der foretaget værdireguleringer af den totale gæld på i alt 512 mio. kr., der har belastet det samlede resultat. Det samlede resultat kan herefter opgøres til -94 mio. kr. mod 155 mio. kr. i 1. halvår af 2018.

Balance

Pr. 30. juni 2019 udgjorde den samlede balance 16.306 mio. kr. mod 15.635 mio. kr. ved årsskiftet.

Ved udgangen af 1. halvår af 2019 er de immaterielle og materielle anlægsaktiver opgjort til 12.463 mio. kr., hvilket er en stigning på 197 mio. kr. siden årsregnskabet for 2018. Ændringen kan henføres til investeringer i primært Indre Nordhavn samt en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

I 1. halvår af 2019 er de samlede finansielle anlægsaktiver øget med 344 mio. kr. til 1.881 mio. kr. Baggrunden er primært en stigning i værdien af derivater knyttet til selskabets lånoptagelse. Der er endvidere foretaget kapitalindskud på 7,5 mio. kr. i det 50 pct. ejede projektselskab Kronløbsøen Projekt P/S, hvortil endelig kommer resultatandele fra By & Havns associerede selskaber og joint ventures i perioden.

Der er i 1. halvår af 2019 sket en stigning i tilgodehavender på godt 301 mio. kr., der kan henføres til dels en stigning i tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme og dels en stigning i tilgodehavende renter fra derivataftaler.

Til brug for sikkerhedsstillelse i forbindelse med derivataftaler har selskabet en beholdning af værdipapirer (tyske statsobligationer). Beholdningen er i perioden mindsket fra 791 mio. kr.

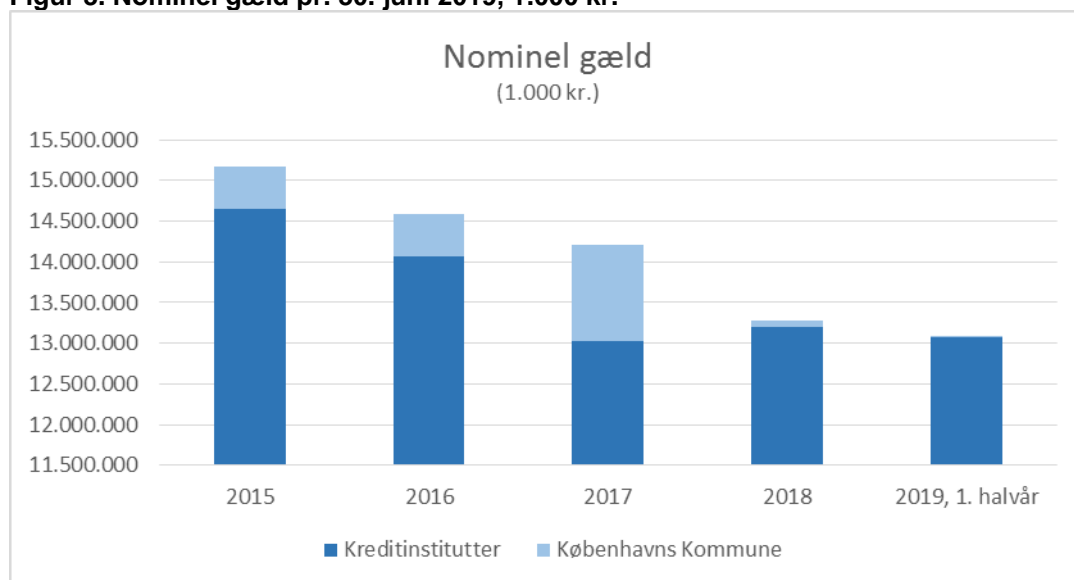
ved årsskiftet til 638 mio. kr. I perioden er de likvide beholdninger reduceret med 19 mio. kr. til 30 mio. kr.

Pr. 30. juni 2019 udgør egenkapitalen -3.225 mio. kr. mod -3.130 mio. kr. ved årsskiftet. Ændringen kan henføres til periodens resultat (-94 mio. kr.) reguleret for valutakursreguleringer vedrørende kapitalandelene i CMP på -2 mio. kr.

Siden selskabets stiftelse er selskabets resultat og dermed egenkapitalen blevet belastet med i alt 2.214 mio. kr. fra negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, og som derfor ingen effekt vil have på selskabets langsigtede økonomi. Ses der bort fra de akkumulerede effekter af markedsværdireguleringer af gælden, ville egenkapitalen ved halvåret udgøre -1.011 mio. kr. I 2015 udbetalte selskabet endvidere 1.718 mio. kr. til interessenterne til brug for Sydhavnsmetroen. Ses der således bort fra disse to effekter, ville selskabet i dag have en positiv egenkapital på lidt over 700 mio. kr.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 13.082 mio. kr. mod 13.274 mio. kr. ved årsskiftet. Den samlede nominelle gældsforpligtelse er således nedbragt med 192 mio. kr.

Figur 3. Nominel gæld pr. 30. juni 2019, 1.000 kr.



Forventninger til 2019 og de kommende år

For hele 2019 ventes en nettoomsætning på 521 mio. kr., hvilket er næsten 36 mio. kr. højere end i 2018. På den baggrund forventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 440 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. 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 men også ekskl. evt. effekter af selskabets forpligtelse til at finansiere Nordhavnstunnelen.

Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendomsmarkedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke

robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow i størrelsesordenen 300 mio. kr. Beløbet forventes at kunne dække likviditetstrækket fra de finansielle poster.

I november 2019 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken. Refinansieringen kan ske i henhold til gældende aftaler. Selskabets likvidetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for halvårsregnskabet eller halvårsrapporten i øvrigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2019

	Note	Note	<u>År til dato 2019</u> DKK 1.000	<u>År til dato 2018</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	1		261.657	230.005
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2		399.703	229.268
Andre driftsindtægter			111	240
Indtægter i alt			661.471	459.513
Personaleomkostninger	3		-41.862	-44.833
Andre eksterne omkostninger	4		-54.784	-50.383
Af- og nedskrivninger	5		-54.987	-43.159
Resultat af primær drift			509.838	321.138
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6		3.537	13.976
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6		-1.731	-824
Finansielle indtægter	7		30.137	3.553
Finansielle omkostninger	8		-123.034	-121.737
Resultat før markedsværdiregulering af gæld			418.747	216.106
Dagsværdiregulering finansielle forpligtelser	9		-512.372	-61.544
Årets resultat			-93.625	154.562
Forslag til resultatdisponering	10			

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	30. juni 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Software		3.223	1.847
Immaterielle anlægsaktiver	11	3.223	1.847
Investeringsejendomme		11.186.745	10.852.051
Grunde og bygninger		490.512	488.030
Havneindretninger		708.198	759.294
Driftsmateriel		9.745	9.216
Materielle anlægsaktiver under opførelse		14.368	104.886
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	12.459.568	12.263.477
Kapitalandele i joint ventures	13	145.083	136.033
Kapitalandele i associerede selskaber	13	50.088	51.819
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.650	3.639
Andre værdipapirer	14	206.284	204.094
Derivater	19	1.476.319	1.142.245
Finansielle anlægsaktiver		1.881.424	1.537.830
Anlægsaktiver		14.344.215	13.803.154
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.263	76.203
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	611.656	447.918
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		137.424	140.033
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		16.987	9.497
Derivater	19	226.816	159.042
Andre tilgodehavender	16	225.170	147.244
Periodeafgrænsningsposter	17	7.363	13.073
Tilgodehavender		1.293.679	993.010
Værdipapirer		637.617	790.542
Likvide beholdninger		30.119	48.713
Likvide beholdninger		30.119	48.713
Omsætningsaktiver		1.961.415	1.832.265
Aktiver		16.305.630	15.635.419

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	30. juni 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.151	14.337
Overført resultat		-3.689.848	-3.594.417
Egenkapital		-3.225.133	-3.129.516
Andre hensatte forpligtelser	18	67.249	87.823
Hensatte forpligtelser		67.249	87.823
Kreditinstitutter	19	15.054.320	14.039.620
Leasingforpligtelser	19	49.308	51.142
Deposita		45.631	45.998
Gæld til Københavns Kommune	19	15.227	13.003
Derivater	19	2.197.702	1.879.264
Langfristede gældsforpligtelser		17.362.188	16.029.027
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	1.341.640	2.212.571
Gæld til Københavns Kommune	19	0	63.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.704	42.294
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.401	0
Derivater	19	173.321	69.186
Anden gæld		476.044	213.062
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.216	47.521
Kortfristede gældsforpligtelser		2.101.326	2.648.085
Gældsforpligtelser		19.463.514	18.677.112
Passiver		16.305.630	15.635.419
Eventualforpligtelser mv.	20		
Nærtstående parter og ejerforhold	21		
Segmentoplysninger	24		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2019

	Note	30. juni 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Periodens resultat		-93.625	709.838
Reguleringer	22	294.631	-507.125
Ændring i driftskapital	23	45.268	-27.166
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		246.274	175.547
Renteindbetalinger og lignende		375.952	242.371
Renteudbetalinger og lignende		-352.286	-502.919
Pengestrømme fra ordinær drift		269.940	-85.001
Pengestrømme fra driftsaktivitet		269.940	-85.001
Køb af materielle anlægsaktiver		-207.086	-313.786
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-9.702	-60.616
Salg af investeringsejendomme		154.698	1.291.391
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		15	1.324
Modtaget udbytte fra joint ventures		0	10.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-62.075	928.313
Optagelse af lån, nettoprovenue		513.356	1.743.580
Tilbagebetaling af gæld		-892.740	-3.378.016
Køb og salg af værdipapirer		152.925	409.237
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-226.459	-1.225.199
Ændring i likvider		-18.594	-381.887
Likvider primo		48.713	430.600
Likvider ultimo		30.119	48.713
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		30.119	48.713
Likvider ultimo		30.119	48.713

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2019

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2018	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.214	0	-2.214
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.000	10.000	0
Periodens resultat	0	26.551	683.287	709.838
Egenkapital 31. december 2018	450.564	14.337	-3.594.417	-3.129.516
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-1.992	0	-1.992
Periodens resultat	0	1.806	-95.431	-93.625
Egenkapital 30. juni 2019	450.564	14.151	-3.689.848	-3.225.133

Noter til halvårsrapporten

		År til dato 2019	År til dato 2018
		DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning	NOTE		
Havneindtægter		871	703
Lejeindtægter, ejendomme		110.139	105.815
Lejeindtægter, havn		36.344	33.795
Parkeringsindtægter		47.155	45.357
Jordmodtagelse, havn		60.143	39.840
Øvrig omsætning		7.005	4.495
		<u>261.657</u>	<u>230.005</u>
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme			
Gevinst ved salg af investeringsejendomme		38.913	13.034
Værdireguleringer af investeringsejendomme		360.327	216.234
Øvrige		463	0
		<u>399.703</u>	<u>229.268</u>
3 Personaleomkostninger			
Lønninger		36.086	39.320
Pensioner		3.279	2.775
Andre omkostninger til social sikring		599	496
Øvrige personaleomkostninger		1.898	2.242
		<u>41.862</u>	<u>44.833</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>122</u>	<u>113</u>
4 Andre eksterne omkostninger			
Drifts- og administrationsomkostninger		36.539	37.770
Ejendomsskatter og afgifter		18.245	12.613
		<u>54.784</u>	<u>50.383</u>

Noter til halvårsrapporten

	År til dato 2019 DKK 1.000	År til dato 2018 DKK 1.000
5 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	1.271	1.312
Havneindretninger	51.816	40.921
Driftsmateriel	1.667	1.426
Software	233	0
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-500
	54.987	43.159
I afskrivninger vedrørende havneindretninger udgør 41.072 tkr. afskrivninger vedrørende jorddepot. Pr. 30. juni 2018 udgjorde afskrivningen 30.188 tkr.		
6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	3.537	13.976
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-1.731	-824
	1.806	13.152
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	0	0
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	56	341
Renteindtægter, Københavns Kommune	24.158	0
Dagsværdiregulering af andre værdipapirer	4.456	3.188
Valutakursreguleringer	1.455	18
Andre finansielle indtægter	12	6
	30.137	3.553
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	147.475	148.666
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-28.959	-46.046
Renteomkostninger, værdipapirer	2.923	3.982
Renteomkostninger, Københavns Kommune	0	12.728
Finansiell leasing	1.594	1.592
Valutakursreguleringer	0	808
Andre finansielle omkostninger	1	7
	123.034	121.737
9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		
Markedsværdiregulering af lån	-565.824	-160.179
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	53.452	98.635
	-512.372	-61.544
10 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.806	13.152
Overført overskud	-95.431	141.410
	-93.625	154.562

Noter til halvårsrapporten

11 Immaterielle anlægsaktiver

	Software DKK 1.000
Kostpris 1. januar	1.851
Overførsler i perioden	1.609
Kostpris 30. juni 2019	<u>3.460</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>4</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>237</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>3.223</u>
Afskrives over	<u>4 år</u>

12 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK 1.000	Grunde og bygninger DKK 1.000	Havne- indretninger DKK 1.000	Drifts- materiel DKK 1.000	Materielle anlægsaktiver under udførelse DKK 1.000	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling DKK 1.000
Kostpris 1. januar	10.226.284	554.127	1.466.926	36.603	104.955	50.000
Reklassifikation	0	0	0	0	0	0
Tilgang	40.477	0	0	0	166.537	0
Afgang i perioden	-2.025	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	248.849	3.753	720	2.196	-257.124	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>10.513.585</u>	<u>557.880</u>	<u>1.467.646</u>	<u>38.799</u>	<u>14.368</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	625.767					
Periodens værdiregulering	319.851					
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>-272.458</u>					
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>673.160</u>					
Af- og nedskrivninger 1. januar		66.097	707.632	27.387		
Periodens nedskrivninger		0	0	0		
Reklassifikation		0	0	0		
Periodens afskrivninger		1.271	51.816	1.667		
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0		
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		<u>67.368</u>	<u>759.448</u>	<u>29.054</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>11.186.745</u>	<u>490.512</u>	<u>708.198</u>	<u>9.745</u>	<u>14.368</u>	<u>50.000</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>62.921</u>				

Noter til halvårsrapporten

	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
13 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	252.501	61.454
Periodens tilgang	7.500	0
Kostpris ultimo	<u>260.001</u>	<u>61.454</u>
Værdireguleringer primo	-116.468	-9.635
Valutakursregulering	-1.987	0
Periodens resultat	3.537	-1.731
Værdireguleringer ultimo	<u>-114.918</u>	<u>-11.366</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>145.083</u>	<u>50.088</u>

Kapitalandele specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital		Stemme- og ejerandel
Joint ventures:				
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	1.565	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Associerede selskaber:				
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	18.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	80	40 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK	5.200	40 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK	50	40 pct.

Noter til halvårsrapporten

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer DKK 1.000	Andre tilgode- havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	204.094	3.639
Periodens tilgang	4.456	29
Periodens afgang	-2.266	-18
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	206.284	3.650

15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

	30. juni 2019 DKK 1.000	31. dec. 2018 DKK 1.000
Skødekonti og garantier	220.695	70.358
Andre tilgodehavender ejendomssalg	390.961	377.560
	611.656	447.918

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 612 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	186.878	84.446
Grundskyld	25.601	19.965
Øvrige tilgodehavender	12.691	42.833
	225.170	147.244

17 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	2.801	9.185
Periodiserede salgsomkostninger	4.562	3.888
	7.363	13.073

Noter til halvårsrapporten

18 Andre hensatte forpligtelser

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan- staltninger	Understøt- telsesfond	Øvrige	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	24.678	40.700	51	22.394	87.823
Tilgang i perioden	1.820	0	0	0	1.820
Afgang i perioden	0	0	0	-22.394	-22.394
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	26.498	40.700	51	0	67.249

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	34.549
Efter 5 år	32.700
	67.249

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

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forpligtelser til oprensning af solgte byggearealer i Indre Nordhavn og af udlejede arealer på Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2018 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

By & Havn har i 2015 fået udbetalt tilgodehavende byggemodningsmoms. Skattestyrelsen har gennemgået grundlaget og på den baggrund afgjort, at By & Havn skal tilbagebetale 22 mio. kr. By & Havn har i den forbindelse klaget til Skatteankestyrelsen og afventer endelig afgørelse. Beløbet er afregnet til Skattestyrelsen.

	30. juni 2019	31. dec. 2018
	DKK 1.000	DKK 1.000
19 Gældsforpligtelser		
Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:		
Kreditinstitutter	16.392.350	16.248.664
Derivater	667.888	647.163
Leasingforpligtelser	52.918	54.669
Gæld til Københavns Kommune	15.227	76.454
	17.128.383	17.026.950

Løbetid på gældsforpligtelser:

	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	1.423.243	-85.212	3.610	0	1.341.641
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.269.757	-300.609	16.242	15.227	6.000.617
Forfalder efter 5 år	8.699.350	1.053.709	33.066	0	9.786.125
	16.392.350	667.888	52.918	15.227	17.128.383

Andre finansielle gældsforpligtelser forfalder inden for 12 måneder.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2019	31. dec. 2018
	DKK 1.000	DKK 1.000
19 Gældsforpligtelser (fortsat)		
Finansielle risici og finansielle instrumenter:		
Kategorisering af aktiver og passiver:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.263	76.203
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	611.656	447.918
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	137.424	140.033
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	16.987	9.497
Andre tilgodehavender	225.170	147.244
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	1.059.500	820.895
Derivater ekskl. renter	1.503.583	1.204.437
Derivater, renter	199.552	96.850
Værdipapirer	637.617	790.542
Likvide beholdninger	30.119	48.713
Derivater, værdipapirer og likvider, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.370.871	2.140.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.704	42.294
Leasingforpligtelser	52.918	54.669
Gæld til Københavns Kommune	0	0
Anden gæld ekskl. renter	144.367	132.062
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	245.989	229.025
Kreditinstitutter	16.392.350	#####
Gæld til Københavns Kommune	0	76.454
Derivater ekskl. renter	2.203.134	1.895.226
Derivater, renter	167.889	53.224
Anden gæld, renter	331.554	81.000
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	19.094.927	18.354.568

Finansielle aktiver og passiver vedrørende finansielle instrumenter til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen:

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.500.754	-2.176.069
Valutaswaps	2.829	-26.991
Terminsforetninger	0	-74
Derivater i alt	1.503.583	-2.203.134
Bruttoværdi derivater	1.503.583	-2.203.134
Vedhængende renter	199.552	-167.889
Bruttoværdi total	1.703.135	-2.371.023

I henhold til indgåede aftaler skal By & Havn stille sikkerhed for negative værdireguleringer af derivater. Værdireguleringerne kan være en konsekvens af et ændret renteniveau. Sikkerheden er stillet i form af en obligationsbeholdning.

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps og er klassificeret som tilhørende niveau 2 i IFRS 13's dagsværdihieraki. Dagsværdien opgøres ud fra kursværdien, som fastlægges ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter.

Noter til halvårsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Renterisici:

I opgørelsen af rentebindingen på nettogælden nedenfor indgår den nominelle værdi (hovedstolen) fordelt på udløbstidspunktet eller tidspunkt for næste rentetilpasning, når denne indtræder først. Den variabelt forrentede gæld henregnes således til den kommende regnskabsperiodes rentebinding og viser pengestrømmens eksponering over for rentetilpasningsrisikoen.

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole:

I 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	30.119	0	0	0	0	0	30.119	30.119
Værdipapirer	634.406	0	0	0	0	0	634.406	637.617
	664.525	0	0	0	0	0	664.525	667.735
Obligationslån og gæld	-1.473.540	-1.800.000	-1.950.000	0	-2.050.000	-6.400.000	-13.673.540	-16.360.686
Valuta- og renteswaps	-1.636.892	1.000.000	1.350.000	0	1.750.000	-2.521.296	-58.188	-699.477
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	-74
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
	-3.110.432	-800.000	-600.000	0	-300.000	-8.921.296	-13.731.728	-17.060.238
Nettogæld	-2.445.908	-800.000	-600.000	0	-300.000	-8.921.296	-13.067.203	-16.392.502

Likviditetsrisici:

Likviditetsrisikoen udtrykker risikoen for tab, ifald selskabet får vanskeligheder ved at indfri finansielle forpligtelser, både fra lån og derivater.

Ved likviditetsstyringen er mulighederne for at likvidere indgående placeringer gennemgået, ligesom ind- og udgående likviditet i videst mulige omfang skal matches, så væsentlige likviditetsforskydninger, og dermed potentielt utilsigtede finansieringsudgifter, undgås.

Selskabets likviditetsreserve består af følgende:

	30. juni 2019	31. dec. 2018
	DKK 1.000	DKK 1.000
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	176	311
Konter	9	10
Likvide beholdninger	30.119	48.703
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
	130.304	149.024

Selskabets likviditetsrisiko er knyttet til udviklingen i ejendomsmarkedet, idet faldende efterspørgsel på byggeretter vil påvirke selskabets indtjening. Derudover vil faldende priser på ejendomme forventeligt medføre fald i salgspriserne på selskabets byggeretter.

Selskabets likviditetsrisiko er ligeledes knyttet til stigning i markedsrenten, der vil øge den negative værdi af selskabets renteswaps. Selskabet skal stille sikkerhed krone for krone for en forøgelse af den negative værdi af selskabets renteswaps.

Selskabsform og ejerkreds medfører, at selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav.

Noter til halvårsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Leasingforpligtelser:

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.

Københavns Kommune:

I forbindelse med udviklingen af Tegholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 24 mio. kr., hvoraf 9 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

20 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entrepris vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entreprisforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgørt til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entreprisforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 165,5 mio. kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav. I marts 2019 afleverede skønsmændene en supplerende skønsrapport, som især omhandlede den midlertidige afstivning. I maj 2019 overbragte By & Havn svarskrift til Voldgiftsnævnet, hvori der nedlægges påstand om frifindelse for ZMM-kravene.

I forbindelse med oprensningentreprise på Redmolen har Barslund varslet et krav om betaling af ekstraydelser på 30 mio. kr. En del af kravet vedrører opklassificering af jord på 14,1 mio. kr. Sagen er i 2019 blevet indbragt for Voldgiftsnævnet. Det er By & Havns vurdering, at i forhold til opklassificering af jord står By & Havn i en gunstig position, mens By & Havn kan blive forpligtet til at betale en del af de øvrige krav.

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en 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 I/S 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 besluttet, om der helt eller delvist bliver brug for at aktivere budgetreserven. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

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 2019 udgør 269 mio. kr. (mod 254 mio. kr. pr. 31. december 2018), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 115 mio. kr. (mod 110 mio. kr. pr. 31. december 2018). Overdækningen i Pensionskassen udgør 153 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Noter til halvårsrapporten

20 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 339,7 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 146 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. Forpligtelserne er, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2019 er der modtaget garantistillelser på i alt 100 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 5,7 mio. kr.

21 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 joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13.

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

Transaktioner

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter på ikke-markedsmæssige vilkår. Der har i regnskabsåret ikke været sådanne transaktioner.

Ejerforhold

Københavns Kommune (95 pct.)

Den Danske Stat (5 pct.)

Noter til halvårsrapporten

	<u>30. juni 2019</u>	<u>31. dec. 2018</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-30.137	-36.514
Finansielle omkostninger	123.034	238.524
Markedsværdiregulering af gæld	512.372	-83.023
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-399.704	-600.194
Regulering realiserede salg	35.900	-95.628
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-15	0
Periodens af- og nedskrivninger	54.987	96.261
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	1.731	4.435
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-3.537	-30.986
	<u>294.631</u>	<u>-507.125</u>
23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-33.275	-32.418
Ændring i andre hensatte forpligtelser	20.941	-37.652
Ændring i leverandører mv.	-32.934	97.236
	<u>-45.268</u>	<u>27.166</u>

Noter til halvårsrapporten

24 Segmentoplysninger

Note	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019
	Udlejning DKK 1.000	Havnedrift DKK 1.000	Parkering DKK 1.000	Areal DKK 1.000	I alt DKK 1.000
Indtægter	109.076	41.374	47.169	64.149	261.768
Værdiregulering investeringsejendomme	21.522	0	-55.194	433.376	399.704
Omkostninger	-34.192	-8.671	-12.853	-40.931	-96.647
Resultat før ned- og afskrivninger	96.406	32.703	-20.878	456.594	564.825
Ned- og afskrivninger	-2.772	-9.832	-803	-41.580	-54.987
Resultat før finansielle poster	93.634	22.871	-21.681	415.014	509.838
	30. juni 2019	30. juni 2019	30. juni 2019	30. juni 2019	30. juni 2019
	Udlejning DKK 1.000	Havnedrift DKK 1.000	Parkering DKK 1.000	Areal DKK 1.000	I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Software	0	0	2.304	919	3.223
Investeringsejendomme	3.263.443	59	1.653.891	6.269.352	11.186.745
Grunde og bygninger	7.856	421.236	0	61.420	490.512
Havneindretninger	66.950	540.521	0	100.727	708.198
Driftsmateriel	1.564	1.882	1.291	5.008	9.745
Materielle anlægsaktiver under opførelse	6.334	72	744	7.218	14.368
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	276	57.688	0	1.823.460	1.881.424
Anlægsaktiver i alt	3.346.423	1.021.458	1.658.230	8.318.104	14.344.215
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	611.656	611.656
Tilgodehavender	46.745	143.373	9.322	482.583	682.023
Omsætningsaktiver i alt	46.745	143.373	9.322	1.094.239	1.293.679
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	9.426	1.467	4.350	33.461	48.704
Anden gæld	170.906	26.708	161.031	1.600.240	1.958.885
Kortfristede gældsforpligtelser	180.332	28.175	165.381	1.633.701	2.007.589

Noter til halvårsrapporten

24 Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2018 Udlejning DKK 1.000	1. halvår 2018 Havnedrift DKK 1.000	1. halvår 2018 Parkering DKK 1.000	1. halvår 2018 Areal DKK 1.000	1. halvår 2018 I alt DKK 1.000
Indtægter	107.201	36.958	45.358	40.728	230.245
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.766	0	0	231.034	229.268
Omkostninger	-35.044	-5.672	-14.155	-40.345	-95.216
Resultat før ned- og afskrivninger	70.391	31.286	31.203	231.417	364.297
Ned- og afskrivninger	-2.687	-9.832	-496	-30.144	-43.159
Resultat før finansielle poster	67.704	21.454	30.707	201.273	321.138
	31. dec. 2018 Udlejning DKK 1.000	31. dec. 2018 Havnedrift DKK 1.000	31. dec. 2018 Parkering DKK 1.000	31. dec. 2018 Areal DKK 1.000	31. dec. 2018 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Software	0	0	1.645	202	1.847
Investeringsejendomme	2.958.217	59	1.665.000	6.228.775	10.852.051
Grunde og bygninger	7.561	419.048	0	61.421	488.030
Havneindretninger	69.397	551.553	0	138.344	759.294
Driftsmateriel	1.693	793	1.412	5.318	9.216
Materielle anlægsaktiver under opførelse	59.305	28	23	45.530	104.886
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	294	57.800	0	1.479.736	1.537.830
Anlægsaktiver i alt	3.096.467	1.029.281	1.668.080	8.009.326	13.803.154
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	447.918	447.918
Tilgodehavender	50.135	145.837	5.756	343.364	545.092
Omsætningsaktiver i alt	50.135	145.837	5.756	791.282	993.010
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	8.242	2.062	4.216	27.774	42.294
Anden gæld	195.637	16.428	220.412	2.124.374	2.556.851
Kortfristede gældsforpligtelser	203.879	18.490	224.628	2.152.148	2.599.145

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 årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber) med tilvalg af bestemmelser i de internationale regnskabsstandarder IFRS 9 vedrørende indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, samt afledte oplysningsforpligtelser.

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 visse 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, bortset fra finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. 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 regnskabet 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" og "Resultat af kapitalandele i associerede selskaber".

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i datterselskaber", "Kapitalandele i joint ventures" og "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 datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures er udenlandske 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.

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

Nettoomsætning

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Andre driftsindtægter

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, ejendomsskatter, 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.

Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

Der afskrives ikke på arealer (grunde) og investeringsejendomme. Investeringsejendomme optages til dagsværdi, jf. nedenfor.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld til kreditinstitutter, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser, og indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Markedsværdiregulering af gæld

Markedsværdireguleringer af gæld indeholder værdireguleringer af interessentskabets lån og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver er på tidspunktet for første indregning målt til kostpris. Efterfølgende måles aktiverne til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, dog maksimalt over 5 år.

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.

Restværdier for anlægsaktiver revurderes årligt og nedskrives, hvis der er væsentlige forskelle i forhold til bogført værdi.

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 i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, 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 dagsværdi, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte

transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi, da der for disse finansielle forpligtelser er foretaget tilvalg af dagsværdioptionen i IFRS 9. Dagsværdioptionen er valgt, da måling til dagsværdi væsentligt fjerner den målingsmæssige inkonsistens, der ellers ville kunne opstå ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter indeholdt både under aktiver og passiver måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld.

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.

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

