

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2020

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



BY & HAVN

Halvårsrapport for 2020

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
1. halvår 2020 i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	8
Joint ventures	8
Associerede selskaber	8
Andre værdipapirer	8
Regnskabsberetning	9
Resultat	9
Balance	10
Forventninger til 2020 og de kommende år	11
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	11
REGNSKAB	12
Resultat og balance	13
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	31



LEDELSES- BERETNING

1. halvår 2020 i hovedtræk

By & Havn har i 1. halvår af 2020 opnået et resultat før dagsværdiregulering af finansielle poster på 405 mio. kr. Resultatet er på niveau med resultatet i samme periode i 2019 (419 mio. kr.), og set i lyset af de negative økonomiske effekter fra corona-udbruddet er der tale om et tilfredsstillende resultat. Corona-udbruddet har især ramt havnedriften, hvilket er slået igennem på resultatet både i form af lavere lejeindtægter fra CMP og i form af et lavere resultat fra By & Havns ejerandel i CMP.

I forhold til det forventede resultat for perioden har især avance fra salg af investeringsejendomme og fra salg af kapitalandele i et projektselskab bidraget positivt.

Periodens nettoomsætning på 128 mio. kr. er påvirket ekstraordinært af en negativ regnskabsmæssig korrektion af lejeindtægterne fra CMP. Korrektionen modsvares af en tilsvarende korrektion af resultatet fra By & Havns kapitalandele i CMP. Korrektionerne har ingen likviditetsmæssig effekt. Ses der bort fra denne korrektion og fra dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, blev resultatet af den primære drift på 102 mio. kr., og pengestrømmen herfra udgør 167 mio. kr. Denne pengestrøm fra driften dækker dermed de finansielle udgifter i perioden (80 mio. kr.), hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Selskabets nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune udgør ved halvårsskiftet 12.327 mio. kr. Gælden er dermed nedbragt med 511 mio. kr. siden årsskiftet.

Ved udgangen af 1. halvår af 2020 udgør egenkapitalen korrigeret for dagsværdireguleringer af gæld -62 mio. kr.

1. halvår af 2020 er første halvår af selskabets strategiperiode fra 2020 til og med 2023. I strategiperioden er der opstillet ambitiøse økonomiske mål foruden særlige fokusområder. De første aktiviteter, der skal til for at nå de ambitiøse mål, er nu igangsat. Til trods for de negative effekter af corona-udbruddet forventes de økonomiske mål stadig at kunne nås.

Et af de væsentligste mål vedrører **Arealudvikling** og salg af byggeretter, som er en kerneaktivitet vedrørende selskabets arealudviklingsaktiviteter. Det er målet, at der i strategiperioden sælges for min. 3,4 mia. kr., svarende til 850 mio. kr. pr. år. I 1. halvår af 2020 er der indgået nye aftaler om salg af byggeretter for 254 mio. kr., hvilket har resulteret i en samlet avance på 64 mio. kr. Salgene omfatter byggeretter i Nordhavn, i Ørestad og på Enghave Brygge. Omfanget af igangværende salgssager peger på, at det er realistisk at nå målet.

For at nå målet forudsættes, at By & Havn løbende sikrer, at der er nye arealer klar til salg. Kontinuerligt arbejde med at få vedtaget nye

lokalplaner og byggemodne de nye bykvarterer er en forudsætning herfor. Der er i perioden investeret 132 mio. kr. i byggemodning af byudviklingsområderne.

En del af de kommende års efterspørgsel efter byggeretter til primært boliger skal dækkes af byggeretter på Stejlepladsen og i Vejlands Kvarter. I juni 2020 blev forslag til lokalplan fremlagt til politisk behandling. Der ventes en endelig politisk behandling af forslagene primo 2021.

I Nordhavn pågår arbejdet med at færdiggøre den første del omkring Århusgadekvarteret og Trælastholmen. Den næste etape bliver udviklingen af Svanemølleholm, hvor der dog endnu afventes godkendelse af en endelig lokalplan. Udviklingen af Nordhavn styrkes af, at der i marts 2020 blev åbnet en metrolinje til området med to stationer. Videreførelse af metroen til de næste områder af Nordhavn er under planlægning.

For forretningsområdet **Udlejning** er der ligeledes sat et ambitiøst mål for så vidt angår omsætning og dækningsbidrag. Målet skal primært nås gennem renovering og omdannelse af fire store ældre pakhuse på Sundmolen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtighedscertificeret efter standarden DGNB. I 1. halvår af 2020 udgjorde den samlede omsætning fra forretningsområdet Udlejning 110 mio. kr. (109 mio. kr. i samme periode i 2019). Enkelte lejemaal vil i de kommende år ophøre, idet arealerne skal inddrages i arealudviklingen. Den deraf følgende nedgang i lejeindtægterne vil over tid blive mere end kompenseret af øgede lejeindtægter fra renoverede pakhuse.

En række af By & Havns aktiviteter sker gennem projektselskaber, som By & Havn indgår i sammen med eksterne parter. Selskaberne oprettes med specifikke formål, som understøtter By & Havns arealudviklingsaktiviteter, hvorefter de likvideres eller frasælges. I 1. halvår af 2020 har By & Havn afhændet sine ejerandele i detailhandelsselskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S. For By & Havn har involveringen i detailhandelsselskabet især haft til formål at sikre detailhandlen en god start i det nye område til glæde for Århusgadekvarterets beboere samt fællesskabet og livet i bydelen generelt. Salget har indbragt By & Havn en bogført avance på 94 mio. kr.

I 1. halvår af 2020 udgjorde omsætningen fra forretningsområdet **Parkering** 46 mio. kr. Der er tale om en nedgang på 1 mio. kr. i forhold til 1. halvår af 2019, hvilket kan henføres til tab af primært erhvervskunder og kontantkunder under perioden med nedlukning som følge af corona-udbruddet. Forventningen er, at der er tale om midlertidige effekter, og at kunderne vender tilbage, efterhånden som restriktionerne ophæves. Til trods for den umiddelbare nedgang i parkeringsindtægterne er der behov for at udbygge parkeringskapaciteten i By & Havns udviklingsområder. Udbygningen af parkeringskapaciteten er fastlagt i lokalplaner for områderne.

Der er i 1. halvår af 2020 investeret i alt 148 mio. kr. fordelt på fem parkeringshuse.

I den yderste del af Nordhavn har der siden 2012 været modtaget både ren og forurennet jord, der har været anvendt til opfyld og dermed udvidelse af Nordhavn. Indtægterne fra modtagelse af jord i Nordhavn har i 1. halvår af 2020 udgjort 71 mio. kr. Indtægterne skal dække By & Havns omkostninger til etablering af indfatning mv. Depotet til forurennet jord forventes at være fyldt helt op ved udgangen af 2020. Der vil herefter ske en mellemdeponering frem til, at en ny deponeringsmulighed, der forventes at blive Lynetteholm, er godkendt. De indvundne arealer skal anvendes til rekreative formål samt havneformål.

By & Havns havnedriftsaktiviteter varetages af det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB (CMP). CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune. Der er i 1. halvår af 2020 indgået en ny lejeaftale, der løber frem til 2044. Med den nye lejeaftale er de økonomiske vilkår for en flytning af containerterminalen fra Levantkaj og udviklingen af havnedriften i øvrigt lagt fast for de kommende år. CMP ventes primo 2021 at tage stilling til en eventuel investering i en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Fraflytningen fra Levantkaj ventes senest medio 2023.

CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 1. halvår af 2020 været hårdt ramt af corona-udbruddet. Det har især ramt krydstogt-aktiviteterne, hvor omsætningen stort set er faldet helt bort, men også CMP's øvrige produktområder har været ramt. By & Havns lejeindtægter fra CMP ligger af den årsag 20 mio. kr. lavere end forventet i 1. halvår af 2020. CMP har på baggrund af effekterne fra corona-udbruddet udskudt beslutningen om eventuelt at investere i en yderligere krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

For hele 2020 ventes et resultat før værdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 400 mio. kr. Heri er indregnet de umiddelbare effekter af corona-udbruddet. Hvorvidt corona-krisen får større og langsigtede økonomiske konsekvenser for By & Havn, afhænger naturligvis af, hvorledes krisen udvikler sig, og specielt, om den sætter sig som en egentlig recession i dansk økonomi. Ud over de direkte konsekvenser for CMP's havnedriftsaktiviteter vil By & Havn være specielt følsom over for en nedgang i efterspørgslen efter byggeretter i København.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2020	År til dato 2019	2019	2018	2017
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	128	262	539	485	452
Værdireguleringer af investeringsejendomme	332	400	602	600	-570
Af- og nedskrivninger	-65	-55	-122	-96	-83
Resultat af primær drift	294	510	817	802	-370
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-80	-93	-169	-202	-225
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-17	-605	-654	-119	68
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	405	419	714	627	-394
Periodens resultat	468	-94	230	710	-100
Balancen					
Aktiver	16.132	16.306	15.844	15.635	16.376
Investeringer i materielle anlægsaktiver	346	207	507	314	1.174
Egenkapital	-2.598	-3.225	-3.067	-3.130	-3.837
Nettorentebærende gæld	15.643	16.605	16.123	16.121	15.993
Nøgletal					
Overskudsgrad	64%	77%	72%	74%	0%
Afkastningsgrad	2%	3%	5%	5%	-2%
Soliditetsgrad	-16%	-20%	-19%	-20%	-23%
Antal medarbejdere	125	122	122	113	111

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

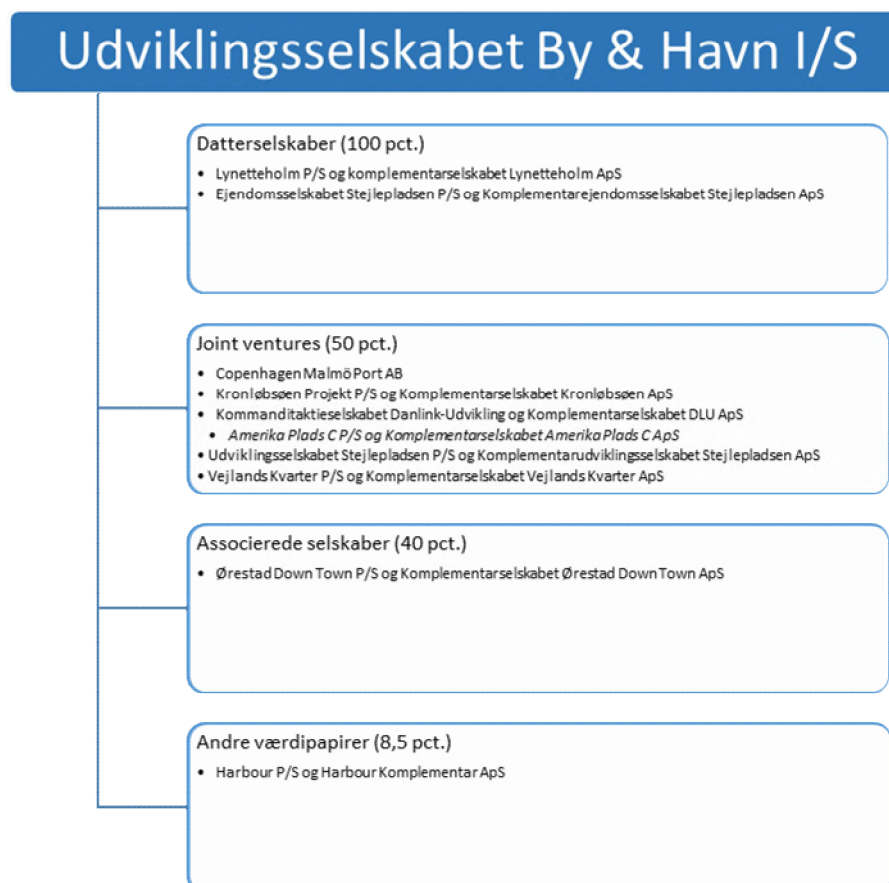
Nøgletal

Overskudsgrad =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$
Afkastningsgrad =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$
Egenkapitalforrentning =	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 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, Nordhavn 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 ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. juni 2020

Datterselskaber

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret ved udgangen af 2020.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

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.

Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme og arealer beliggende på Stejlepladsen.

Vejlands Kvarter P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Vejlands Kvarter i Ørestad.

Associerede selskaber

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. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2020.

Andre værdipapirer

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.

Regnskabsberetning

Resultat

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2020 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 405 mio. kr. mod 419 mio. kr. i samme periode i 2019. Faldet kan primært henføres til lavere nettoomsætning (-133 mio. kr.), højere omkostningsniveau (-4 mio. kr.) samt højere afskrivninger (-10 mio. kr.). Modsat har der været et øget resultat fra kapitalandele (+189 mio. kr.) samt lavere finansielle udgifter (+12 mio. kr.). Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er således faldet med 138 mio. kr. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 468 mio. kr.

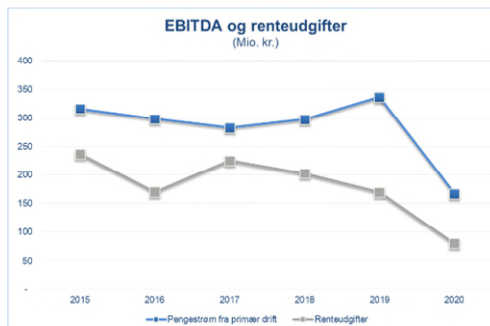
I 1. halvår af 2020 er nettoomsætningen på 128 mio. kr., hvilket er et fald på 133 mio. kr. Faldet kan henføres til en korrektion af den regnskabsmæssige håndtering af lejeindtægter fra CMP på 138 mio. kr. som følge af indgåelse af en ny lejeaftale med CMP. Korrektionen har ingen likviditetsmæssig betydning. CMP har ligeledes foretaget en korrektion i sit regnskab i form af en nedsættelse af lejebetaling til såvel By & Havn som Malmø Kommune. Korrektionen hos CMP indebærer, at By & Havns resultatandel fra CMP forøges svarende til den negative korrektion af lejeindtægterne.

Ses der bort fra denne korrektion (lineære indregning), er nettoomsætningen steget med næsten 8 mio. kr. Denne stigning skyldes stigende indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

For 1. halvår af 2020 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 332 mio. kr. mod 400 mio. kr. i samme periode i 2019. Værdireguleringerne fordeler sig med 64 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investerings-ejendomme og 269 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 1. halvår af 2020 over niveauet for samme periode i 2019, hvilket skyldes hensættelse til tab på debitorer i forbindelse med corona samt øgede omkostninger til den løbende drift og administration.

EBITDA (ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme samt regulering af lineær indregning) udgør 167 mio. kr. i 1. halvår af 2020. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld.



Figur 2. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter, netto

Afskrivningerne udgør i perioden 65 mio. kr., hvilket er en stigning på over 10 mio. kr. Stigningen skyldes højere afskrivning på bygninger, der forventes at blive revet ned de kommende år som en konsekvens af byudviklingen. Anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er pr. 30. juni 2020 afskrevet fuldt ud.

I 1. halvår af 2020 udgør nettorenteudgifterne 80 mio. kr. (93 mio. kr. i 1. halvår af 2019). Baggrunden for de lave renteudgifter er et fortsat lavt renteniveau samt den lave inflation.

I 1. halvår af 2020 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber 191 mio. kr., hvoraf 95 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 94 mio. vedrører salg af kapitalandele i PFA Nordhavn 1 P/S. Det positive resultat i CMP skal ses i lyset af deres tilbageførsel af lineær indregning. Ses der bort fra den lineære indregning, havde CMP haft et negativt resultat i 1. halvår af 2020.

Som følge af et svagt stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2019 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 63 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. juni 2020 udgør den samlede balance 16.132 mio. kr. mod 15.844 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.470 mio. kr., hvilket er en stigning på 362 mio. kr. siden årsregnskabet for 2019. Stigningen kan primært henføres til investeringer i primært Nordhavn samt en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

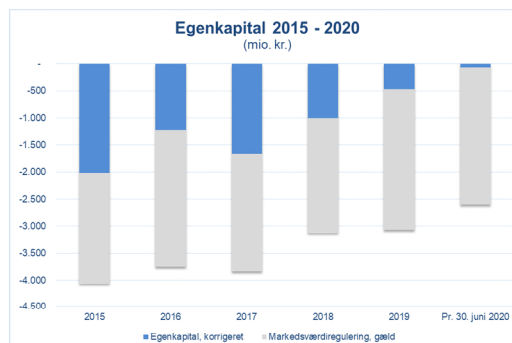
Ved udgangen af 1. halvår af 2020 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.991 mio. kr., hvilket er 82 mio. kr. højere end året før. Stigningen kan primært henføres til CMP's positive resultat-udvikling grundet tilbageførslen af lineær indregning. Modsat har By & Havn afhændet kapitalandele i PFA Nordhavn 1 P/S.

Der er i 1. halvår af 2020 sket et fald i tilgodehavender på 308 mio. kr., der kan henføres til et fald i tilgodehavender fra ejendomssalg. Omvendt har der i perioden været en stigning i tilgodehavende renter fra derivataftaler.

By & Havn har pr. 30. juni 2020 en obligations-beholdning på 750 mio. kr. (679 mio. kr. ved årsskiftet i 2019). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.327 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således nedbragt med 511 mio. kr. i løbet 1. halvår af 2020.

Efter det overførte resultat for 1. halvår af 2020 er egenkapitalen opgjort til -2.598 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital 2015 – 30. juni 2020

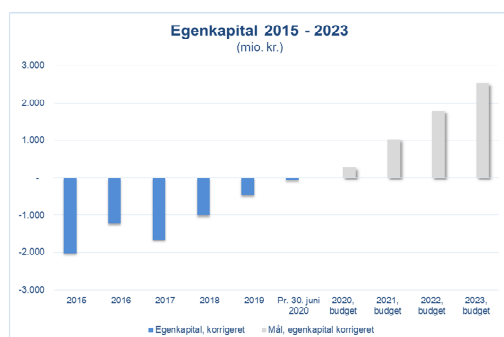
Siden selskabets stiftelse er egenkapitalen blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af den faldende rente på i alt 2.536 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.536 mio. kr., kan (den korigerede) egenkapital opgøres til -62 mio. kr.

Forventninger til 2020 og de kommende år

Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

Ny forretningsstrategi med ambitiøse mål

I 2019 er der udarbejdet nye mål for den kommende strategiperiode, som vedrører årene 2020-2023. De økonomiske ambitioner for den kommende strategiperiode er, at den korrigerede egenkapital (egenkapital ekskl. markedsværdiregulering af gæld) skal forbedres med 3 mia. kr., og at gælden forventes at holdes uændret, hvis der ses bort fra By & Havns bidrag til Nordhavns-tunnelen.



Figur 4. Mål for egenkapital indtil 2023

Nettoomsætningen forventes at falde med ca. 7 pct. i 2020. Nedgangen skyldes en nedgang i jordmodtagelsen i Nordhavn som følge af begrænset kapacitet. For de øvrige områder ventes en stigning i omsætningen.

Omkostningerne for det kommende år forventes at blive øget, hvilket skal ses i sammenhæng med et øget aktivitetsniveau vedrørende især arealudvikling og udlejning.

I 2020 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 360 mio. kr.

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.

På længere sigt vil selskabet også sælge ud af disse aktiver, når de ikke længere er en naturlig del af selskabets kernevirkomhed. Et hurtigt frasalg af aktiverne til markedsværdi for at mindske gælden her og nu vil dog mindske sandsynligheden for, at selskabet når de langsigtede mål om en positiv egenkapital og gældsafvikling.

Trods de store økonomiske udfordringer, som selskabet står over for, medfører selskabsform og ejerkreds, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

I værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er det forudsat, at en byggeret på 57.000 etagemeter til erhverv ville blive solgt i 2021. Den potentielle kunde har som følge af corona-epidemien nu meddelt, at salget ikke kan gennemføres som forventet. Det vil indebære, at salget udskydes til et af de efterfølgende år, hvorved markedsværdien her og nu bør nedjusteres. I forhold til de samlede værdier af investeringsejendomme vil der blive tale om en marginal justering.

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for halvårsregnskabet eller halvårsrapporten i øvrigt.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2020

År til dato 2019

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2020

Nettoomsætning	1	128.162	261.657
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	332.370	399.703
Andre driftsindtægter		62	111
Indtægter i alt		460.594	661.471
Personaleomkostninger	3	-42.217	-41.862
Andre eksterne omkostninger	4	-58.829	-54.784
Af- og nedskrivninger	5	-65.470	-54.987
Resultat før finansielle poster		294.078	509.838
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	175	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	93.752	3.537
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	97.000	-1.731
Finansielle indtægter	7	4.500	30.137
Finansielle omkostninger	8	-84.734	-123.034
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		404.771	418.747
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	62.820	-512.372
Årets resultat		467.591	-93.625

Forslag til resultatdisponering

10

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2020

31. dec. 2019

Aktiver pr. 30. juni 2020

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		2.846	2.987
Immaterielle anlægsaktiver	11	2.846	2.987
Investeringsejendomme		11.256.917	10.888.003
Grunde og bygninger		468.305	483.806
Havneindretninger		607.205	653.726
Driftsmateriel		9.070	9.635
Materielle anlægsaktiver under opførelse		75.403	19.973
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	12.466.900	12.105.143
Kapitalandele i datterselskaber	13	27.209	27.034
Kapitalandele i joint ventures	13	256.565	243.461
Kapitalandele i associerede selskaber	13	3.595	58.524
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.699	3.688
Andre værdipapirer	14	204.472	202.995
Derivater	20	1.495.912	1.373.985
Finansielle anlægsaktiver		1.991.452	1.909.687
Anlægsaktiver i alt		14.461.198	14.017.817

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.329	74.446
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	204.422	553.322
Tilgodehavende hos datterselskaber		5.330	2.778
Tilgodehavende hos joint ventures	16	23.634	132.361
Derivater	20	173.016	107.630
Andre tilgodehavender	17	252.462	157.701
Periodeafgrænsningsposter	18	9.218	8.585
Tilgodehavender		728.411	1.036.823
Værdipapirer	20	750.095	679.039
Likvide beholdninger	20	192.668	110.043
Værdipapirer og likvide beholdninger		942.763	789.082
Omsætningsaktiver i alt		1.671.174	1.825.905
Aktiver i alt		16.132.372	15.843.722

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2020

31. dec. 2019

Passiver pr. 30. juni 2020

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		77.302	81.525
Overført resultat		-3.180.244	-3.652.660
Egenkapital i alt		-2.598.378	-3.066.571

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	19	70.091	68.751
Hensatte forpligtelser		70.091	68.751

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	20	14.194.312	13.521.615
Leasingforpligtelser	20	45.527	47.448
Deposita		48.253	47.719
Gæld til Københavns Kommune	20	756.138	756.138
Derivater	20	2.231.300	2.216.570
Langfristede gældsforpligtelser		17.275.530	16.589.490

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	824.339	1.834.706
Gæld til Københavns Kommune	20	2.244	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.049	64.083
Gæld til joint venture		0	1.651
Derivater	20	116.522	46.129
Anden gæld		337.677	254.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.298	48.755
Kortfristede gældsforpligtelser		1.385.129	2.252.052

Gældsforpligtelser i alt		18.660.659	18.841.542
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Passiver i alt		16.132.372	15.843.722
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	21
Nærtstående parter og ejerforhold	22
Segmentoplysninger	25

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2020

31. dec. 2019

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2020

Periodens resultat		467.591	229.735
Reguleringer	23	-442.741	133.423
Ændring i driftskapital	24	-15.037	83.938
Renteindbetalinger og lignende		268.791	203.669
Renteudbetalinger og lignende		-260.417	-452.425
Pengestrømme fra driftsaktivitet		18.187	198.340
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-358	-1.827
Køb af materielle anlægsaktiver		-346.007	-505.714
Ændring i finansielle anlægsaktiver		132.941	-74.585
Salg af investeringsejendomme		602.796	1.013.150
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		80	447
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		98.750	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		488.202	431.471
Optagelse af lån, nettoprovenue		662.939	1.754.267
Tilbagebetaling af gæld		-1.015.647	-2.268.251
Køb og salg af værdipapirer		-71.056	111.503
Indbetaling fra interessenter		0	54.000
Udbetaling til interessenter		0	-220.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-423.764	-568.481
Ændring i likvider		82.625	61.330
Likvider primo		110.043	48.713
Likvider ultimo		192.668	110.043
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		192.668	110.043
Likvider ultimo		192.668	110.043

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2020

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	450.564	14.337	-3.594.417	-3.129.516
Indbetaling fra interessenter	54.000	0	0	54.000
Udbetaling til interessenter	0	0	-220.000	-220.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-790	0	-790
Periodens resultat	0	67.978	161.757	229.735
Egenkapital 31. december 2019	504.564	81.525	-3.652.660	-3.066.571
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	602	0	602
Modtaget udbytte		-98.750	98.750	0
Periodens resultat	0	93.925	373.666	467.591
Egenkapital 30. juni 2020	504.564	77.302	-3.180.244	-2.598.378

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2020 År til dato 2019

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	639	871
Lejeindtægter, ejendomme	111.919	110.139
Lejeindtægter, havn	33.136	34.781
Lineær indregning	-139.713	1.563
Parkeringsindtægter	46.393	47.155
Jordmodtagelse, havn	70.622	60.143
Øvrig omsætning	5.166	7.005
Nettoomsætning i alt	128.162	261.657

Der er indgået en ny lejekontrakt med CMP, hvorved den tidligere lejekontrakt er ophørt. I den tidligere kontrakt var indarbejdet trappeleje, og regnskabsmæssigt er denne indregnet lineært over kontraktens løbetid. I forbindelse med ophøret af den tidligere kontrakt er den regnskabsmæssige lineære indregning tilbageført med 139 mio. kr.

I årsrapporten for 2017 blev korrektionen for indregning af lejeindtægterne foretaget. Tidligere blev lejeindtægter indregnet i takt med den fakturerede leje, men blev ændret til en lineær indregning over kontraktens løbetid. I 2017 blev reguleringen indregnet over egenkapitalen med 20,4 mio. kr., 96,8 mio. kr. på Kapitalandele i joint ventures samt 117,2 mio. kr. på Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Note 2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	63.614	38.913
Værdireguleringer af investeringsejendomme	268.756	360.327
Øvrige	0	463
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	332.370	399.703

Note 3 Personaleomkostninger

Lønninger	36.878	36.086
Pensioner	3.746	3.279
Andre omkostninger til social sikring	550	599
Øvrige personaleomkostninger	1.043	1.898
Personaleomkostninger i alt	42.217	41.862
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	125	122

Note 4 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	41.957	36.539
Ejendomsskatter og afgifter	16.872	18.245
Andre eksterne omkostninger i alt	58.829	54.784

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2020 År til dato 2019

Note 5 Af- og nedskrivninger

Bygninger	15.648	1.271
Havneindretninger	47.464	51.816
Driftsmateriel	1.859	1.667
Software	499	233
Af- og nedskrivninger i alt	65.470	54.987

I afskrivninger vedrørende havneindretninger udgør 36.702 tkr. afskrivninger vedrørende jorddepot. Pr. 30. juni 2019 udgjorde afskrivningen 41.072 tkr.

Note 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat	175	0
Resultat af andel i joint ventures efter skat	93.752	3.537
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	97.000	-1.731
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	190.927	1.806

I resultat af andel i joint ventures efter skat indgår resultatet fra CMP. CMP har ligesom By & Havn tilbageført den lineære indregning, og ses der bort fra den lineære indregning, ville By & Havns andel af CMP's resultat have været negativt med ca. 45 mio. kr.

Note 7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	56
Renteindtægter, Københavns Kommune	0	24.158
Dagsværdiregulering af andre værdipapirer	4.450	4.456
Valutakursreguleringer	45	1.455
Andre finansielle indtægter	5	12
Finansielle indtægter i alt	4.500	30.137

Note 8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	115.619	147.475
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-35.084	-28.959
Renteomkostninger, værdipapirer	2.594	2.923
Finansiell leasing	1.595	1.594
Andre finansielle omkostninger	10	1
Finansielle omkostninger i alt	84.734	123.034

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2020 År til dato 2019

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-94.520	-565.824
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	157.340	53.452
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	62.820	-512.372

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	93.925	1.806
Overført overskud	373.666	-95.431
Forslag til resultatdisponering i alt	467.591	-93.625

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	3.678
Overførsler i perioden	358
Kostpris 30. juni 2020	4.036
Af- og nedskrivninger 1. januar	691
Periodens afskrivninger	499
Af- og nedskrivning 30. juni 2020	1.190
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	2.846
Afskrives over	4 år

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1000 kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.047.805	559.451	1.469.540	37.884	19.973	50.000
Tilgang	0	0	0	0	346.364	0
Afgang i perioden	-137.865	0	0	-726	0	0
Overførsler i perioden	288.158	147	942	1.329	-290.934	0
Kostpris 30. juni 2020	10.198.098	559.598	1.470.482	38.487	75.403	50.000
Værdireguleringer 1. januar	840.198	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	268.756	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-50.135	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2020	1.058.819	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	75.645	815.813	28.249	0	0
Periodens afskrivninger	0	15.648	47.464	1.859	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-691	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	0	91.293	863.277	29.417	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	11.256.917	468.305	607.205	9.070	75.403	50.000

I grunde og bygninger indgår finansielt leasede aktiver med tkr. 41.757

Noter

Note 13 Finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
Kostpris 1. januar	26.595	292.741	70.264
Periodens tilgang	0	17.500	0
Periodens afgang	0	0	-50.400
Kostpris 30. juni 2020	26.595	310.241	19.864
Værdireguleringer 1. januar	439	-49.280	-11.730
Valutakursregulering	0	602	0
Over/underkurs ved salg af kapitalandele	0	0	-97.002
Periodens resultat	175	93.752	97.000
Periodens afgang	0	0	-4.537
Udbytte til moderselskabet	0	-98.750	0
Værdireguleringer 30. juni 2020	614	-53.676	-16.269
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	27.209	256.565	3.595

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital		Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:				
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	21.515	100 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Lynetteholm P/S	København	TDKK	5.000	100 pct.
Komplementar Lynetteholm ApS	København	TDKK	40	100 pct.
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	2.165	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	20.000	50 pct.
Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Vejlands Kvarter P/S	København	TDKK	400	50 pct.
Komplementarselskabet Vejlands Kvarter ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Associerede selskaber:				
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	18.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	80	40 pct.

Noter

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Andre værdipapirer	Andre tilgode- havender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	202.995	3.688
Periodens tilgang	4.452	29
Periodens afgang	-2.975	-18
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	204.472	3.699

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2020	31. dec. 2019
----------------------	---------------	---------------

Note 15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	1.691	325.582
Andre tilgodehavender ejendomssalg	202.731	227.740
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	204.422	553.322

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 204 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Note 16 Tilgodehavender fra joint ventures

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	17.216	132.232
Tilgodehavende hos Kronløbsøen P/S	109	129
Tilgodehavende hos Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S	6.309	0
Tilgodehavender fra joint ventures i alt	23.634	132.361

Faldet i tilgodehavender hos CMP skyldes tilbageførsel af den regnskabsmæssige linære indregning af lejekontrakt. Pr. 30. juni 2020 udgør tilgodehavender 17,2 mio. kr., og posten fordeler sig på tilgodehavende på 20,7 mio. kr., hvor By & Havn har givet henstand for betalingen indtil den 31. december 2020, samt skyldigt depositum på 3,5 mio. kr.

Note 17 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	163.166	85.948
Grundskyld	40.157	21.693
Øvrige tilgodehavender	49.139	50.060
Andre tilgodehavender i alt	252.462	157.701

Note 18 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.389	3.681
Periodiserede salgsmkostninger	5.829	4.904
Periodeafgrænsningsposter i alt	9.218	8.585

Noter

Note 19 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedr. ejd. salg	Miljøforanstaltninger	Understøttelsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	28.002	40.700	49	68.751
Tilgang i perioden	1.340	0	0	1.340
Afgang i perioden	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	29.342	40.700	49	70.091

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	37.391
Efter 5 år	32.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	70.091

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 2019 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2020	31. dec. 2019
----------------------	---------------	---------------

Note 20 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	15.014.869	15.352.626
Derivater	678.894	781.084
Leasingforpligtelser	49.309	51.142
Gæld til Københavns Kommune	758.382	758.382
Gældsforpligtelser i alt	16.501.454	16.943.234

Løbetid på gældsforpligtelser:

Alle tal i 1.000 kr.	Kreditinstitutter	Derivater	Finansiell Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	877.051	-56.494	3.782	2.244	826.583
Forfalder mellem 1 og 5 år	4.975.076	-190.666	17.017	756.138	5.557.565
Forfalder efter 5 år	9.162.742	926.054	28.510	0	10.117.306
Gældsforpligtelser i alt	15.014.869	678.894	49.309	758.382	16.501.454

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2020

31. dec. 2019

Note 20 Gældsforpligtelser (fortsat)

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.329	74.446
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	204.422	553.322
Tilgodehavende hos datterselskaber	5.330	2.778
Tilgodehavende hos joint ventures	23.634	132.361
Andre tilgodehavender	252.462	157.701
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	546.177	920.608
Derivater ekskl. renter	1.499.020	1.383.185
Derivater, renter	169.908	98.430
Værdipapirer	750.095	679.039
Likvide beholdninger	192.668	110.043
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.611.691	2.270.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.049	64.083
Gæld til joint venture	0	1.651
Leasingforpligtelser	49.309	51.142
Anden gæld ekskl. renter	88.111	196.615
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	176.469	313.491
Kreditinstitutter	15.014.869	15.352.626
Gæld til Københavns Kommune	758.382	758.382
Derivater ekskl. renter	2.235.343	2.222.392
Derivater, renter	112.479	40.306
Anden gæld, renter	249.566	57.488
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	18.370.639	18.431.194

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

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.493.268	-2.211.688
Valutaswaps	5.752	-23.655
Derivater i alt	1.499.020	-2.235.343
Bruttoværdi derivater	1.499.020	-2.235.343
Vedhængende renter	169.908	-112.479
Bruttoværdi total	1.668.928	-2.347.822

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

Note 20 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:

Alle tal 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	192.668	0	0	0	0	0	192.668	192.668
Værdipapirer	745.260	0	0	0	0	0	745.260	750.095
i alt	937.928	0	0	0	0	0	937.928	942.763
Obligationslån og gæld	-903.896	-1.950.000	-650.000	-2.050.000	0	-6.900.000	-12.453.896	-14.957.439
Valua- og renteswaps	-1.135.841	1.350.000	0	1.750.000	750.000	-2.766.881	-52.722	-736.324
Valutatransaktioner	0	0	0	0	0	0	0	0
i alt	-2.039.737	-600.000	-650.000	-300.000	750.000	-9.666.881	-12.506.618	-15.693.763
Nettogæld	-1.101.809	-600.000	-650.000	-300.000	750.000	-9.666.881	-11.568.690	-14.751.000

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.

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2020	31. dec. 2019
----------------------	---------------	---------------

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	242	71
Kontanter	16	11
Likvide beholdninger	192.668	110.043
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	292.926	210.125

Noter

Note 20 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:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 758,4 mio. kr. vedrører to forhold:

- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle betaling vedrørende de forventede anlægsudgifter til den kommende Nordhavnstunnel. Forudbetalingen bliver hverken forrentet eller indekseret.

- I forbindelse med udviklingen af Teglholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 24 mio. kr., hvoraf 11 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Note 21 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entreprise 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 entrepriseforsikring. 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 opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entrepriseforsikringens 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 byggherre 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. Den supplerende skønsrapport fra marts 2019, som især omhandlede den midlertidige afstivning, har medført, at ZMM ønsker udarbejdelse af en supplerende skønsrapport 2. Parterne har udarbejdet spørgsmål til skønsmændene, der nu omfatter en ekstra skønsmænd med speciel geoteknisk ekspertise. Parterne afholder møde med skønsmændene før udarbejdelse af skønsrapporten for afklaring af eventuelle uklarheder i ZMM's beregningsprincipper for den beskadigede konstruktion.

I forbindelse med oprensningssentreprise på Redmolen har entreprenøren 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. Skønsmændene har afholdt skønsforretning i januar 2020, hvor Barslunds skønstema blev gennemgået. Det er By & Havns vurdering, at i forhold til opklassificering af jord står By & Havn i en gunstig position, mens der er usikkerheder omkring udfaldet vedrørende 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. I 2019 er budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har udbetalt 220 mio. kr. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

En gruppe borgere har stævnet Københavns Kommune og Økonomi- og Indenrigsministeriet vedrørende By & Havns opkrævning af betaling for parkering i Ørestad. Sagsøger har anmodet Civilstyrelsen og fået bevilliget, at sagsøger kan få fri proces til at medinstævne By & Havn. By & Havn har modtaget stævningen i starten af 2020.

Noter

Note 21 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

Under arbejdet med omlægning af spildevandsledninger i Nordhavn slog en pumpe utilsigtet fra, hvilket medførte en vandskade i en af By & Havns udlejningsejendomme. Omkostninger til genopretning efter vandskaden på i alt 1,3 mio. kr. er omkostningsført i 2019. Der vil blive rejst krav over for de ansvarlige for omlægning af spildevandsledningerne om fuld erstatning herfor. Såfremt der ikke kan blive rejst krav, kan det medføre yderligere omkostninger.

I maj 2013 overdrog By & Havn FN-Byen Etape 1 og 2 til Harbour P/S. Overdragelsen blev gennemført som apportindskud, hvor det blev antaget, at overdragelsen var omfattet af fritagelsen for den variable tinglysningsafgift. SKAT har truffet afgørelse om, at overdragelsen ikke er omfattet af fritagelsen, og at der derfor skal betales fuld afgift, som beløber sig til 10,9 mio. kr. SKAT's afgørelse er stadfæstet i Østre Landsret i februar 2020. Sagen vil blive anket til Højesteret. By & Havn har i forbindelse med overdragelsen søgt rådgivning hos Bech-Bruun. Såfremt Højesteret stadfæster afgørelsen, vil den forhøjede tinglysningsafgift dog være omfattet af Bech-Bruuns rådgiverforsikring.

I grundlaget for Kronløbsøen er det forudsat, at ca. 50 pct. af selskabets finansiering skal fremskaffes som fremmedkapital. Da byggeretten på Kronløbsøen først etableres i forbindelse med etableringen af Kronløbsøen, er det ikke muligt at give sikkerhed for fremmedkapitalen i byggeretterne. Til sikkerhed for kronløbsøens fremmedfinansiering er der derfor taget pant i By & Havns aktier i Kronløbsøen.

By & Havn har over for Jeudan A/S stillet garanti på 16,8 mio. kr. i forbindelse med Jeudan A/S' køb af parkeringskælder af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, som By & Havn har en 50 pct. ejerandel i. Garantien udløber den 15. marts 2021.

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 2020 udgør 265 mio. kr. (mod 269 mio. kr. pr. 31. december 2019), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 100 mio. kr. (mod 105 mio. kr. pr. 31. december 2019). Overdækningen i Pensionskassen udgør 163 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. 333 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 140 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 2020 er der modtaget garantistillelser på i alt 103 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 4,7 mio. kr.

Noter

Note 22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag
Københavns Kommune	København	Interessent
Den Danske Stat	Danmark	Interessent

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, 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.)

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2020 31. dec. 2019

Note 23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-4.503	-29.994
Finansielle omkostninger	84.736	199.310
Markedsværdiregulering af gæld	-62.820	484.695
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-332.370	-602.094
Regulering realiserede salg	-2.282	26.084
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-45	-2
Periodens af- og nedskrivninger	65.470	121.746
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-175	-438
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-93.752	-67.978
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-97.000	2.094
Reguleringer i alt	-442.741	133.423

Note 24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-102.116	-11.681
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.874	17.351
Ændring i leverandører mv.	119.027	-89.608
Ændring i driftskapital i alt	15.037	-83.938

Note 25 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	1. halvår 2020 Udlejning	1. halvår 2020 Havnedrift	1. halvår 2020 Parkering	1. halvår 2020 Areal	1. halvår 2020 I alt
Indtægter	109.825	38.053	46.396	73.663	267.937
Lineær indregning	0	-139.713	0	0	-139.713
Værdiregulering investeringsejendomme	21.756	0	-4.000	314.614	332.370
Omkostninger	-41.609	-8.226	-15.209	-36.002	-101.046
Resultat før ned- og afskrivninger	89.972	-109.886	27.187	352.275	359.548
Ned- og afskrivninger	-2.760	-24.527	-1.028	-37.155	-65.470
Resultat før finansielle poster	87.212	-134.413	26.159	315.120	294.078

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2020 Udlejning	30. juni 2020 Havnedrift	30. juni 2020 Parkering	30. juni 2020 Areal	30. juni 2020 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	0	1.822	1.024	2.846
Investeringsejendomme	3.003.039	59	1.840.850	6.412.969	11.256.917
Grunde og bygninger	8.183	398.645	0	61.477	468.305
Havneindretninger	62.056	524.794	0	20.355	607.205
Driftsmateriel	0	2.115	408	6.547	9.070
Materielle anlægsaktiver under opførelse	2.855	219	76	72.253	75.403
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	241	168.526	0	1.822.685	1.991.452
Anlægsaktiver i alt	3.076.374	1.094.358	1.843.156	8.447.310	14.461.198
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	204.422	204.422
Tilgodehavender	47.001	22.886	7.661	446.441	523.989
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	942.763	942.763
Omsætningsaktiver i alt	47.001	22.886	7.661	1.593.626	1.671.174

Egenkapital i alt	1.857.335	838.532	-285.898	-5.008.347	-2.598.378
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	61.391	70.091
-------------------------------	--------------	----------	----------	---------------	---------------

Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	1.058.394	234.139	2.009.752	10.892.026	14.194.311
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	756.138	756.138
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	46.601	45.527	72	2.232.881	2.325.081
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.104.995	279.666	2.009.824	13.881.045	17.275.530

Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.868	21.675	102.119	647.677	824.339
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.244	2.244
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	99.477	-22.629	24.772	456.926	558.546
Kortfristede gældsforpligtelser	152.345	-954	126.891	1.106.847	1.385.129

Note 25 Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019	1. halvår 2019
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Indtægter	109.076	39.811	47.169	64.149	260.205
Lineær indregning	0	1.563	0	0	1.563
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

	31. dec. 2019	31. dec. 2019	31. dec. 2019	31. dec. 2019	31. dec. 2019
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	0	2.186	801	2.987
Investeringsejendomme	2.963.823	59	1.726.000	6.198.121	10.888.003
Grunde og bygninger	8.183	414.107	0	61.516	483.806
Havneindretninger	64.503	532.432	0	56.791	653.726
Driftsmateriel	1.255	2.629	1.183	4.568	9.635
Materielle anlægsaktiver under opførelse	3.859	96	49	15.969	19.973
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	259	74.976	0	1.834.452	1.909.687
Anlægsaktiver i alt	3.041.882	1.024.299	1.729.418	8.222.218	14.017.817
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	553.322	553.322
Tilgodehavender	51.296	134.202	6.261	291.742	483.501
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	789.082	789.082
Omsætningsaktiver i alt	51.296	134.202	6.261	1.634.146	1.825.905

Egenkapital i alt	1.790.653	849.482	-286.082	-5.420.624	-3.066.571
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	60.051	68.751
-------------------------------	--------------	----------	----------	---------------	---------------

Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	1.008.015	206.971	1.773.654	10.532.975	13.521.615
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	756.138	756.138
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	46.180	48.784	72	2.216.701	2.311.737
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.054.195	255.755	1.773.726	13.505.814	16.589.490

Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.720	27.288	205.249	1.487.449	1.834.706
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.244	2.244
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	124.910	25.976	42.786	221.430	415.102
Kortfristede gældsforpligtelser	239.630	53.264	248.035	1.711.123	2.252.052

I segmentet Areal er indeholdt finansielt område. Der henvises til delregnskabet for yderligere specifikation.

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 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" 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 finansiell post.

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

Såfremt interessentskabets 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 ejendomssalg 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

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

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
Flydende driftsmateriel 10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr 4-10 år

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien af immaterielle og materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Finansielt leasede aktiver afskrives over aktivets økonomiske levetid.

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.

Dagsværdiregulering af finansielle poster

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

BalancenImmaterielle anlægsaktiver

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

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 eksternt 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 nominel 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 nominel 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 til Nationalbanken 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. Finansielle instrumenter med løbetid over 1 år klassificeres som henholdsvis finansielle anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser. 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

