

ÅRSRAPPORT 2018

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7, 1259 København K
CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære interessentskabsmøde
den 25. april 2019

Dirigent

Britta Køster

BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Ledelsesberetning	
Året i hovedtræk	3
Selskabsmæssige forhold	7
Samfundsansvar (CSR)	9
Bestyrelsen og god selskabsledelse	14
Risikofaktorer	17
Regnskabsberetning	24
Resultat	24
Balance	25
Forventninger til 2019 og kommende år	27
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	28
2. Regnskab.....	29
De uafhængige revisorers erklæringer.....	29
Resultatopgørelse	32
Balance	33
Pengestrømsopgørelse.....	35
Egenkapitalopgørelse	36
Noter	37
Anvendt regnskabspraksis	56
3. Ledelsespåtegning	62

1. Ledelsesberetning

Året i hovedtræk

By & Havns resultat for 2018 udgør 710 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 627 mio. kr., hvilket er en fremgang på 1.021 mio. kr. i forhold til i 2017. Fremgangen kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Der er også opnået en resultatfremgang i de løbende driftsaktiviteter. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er forbedret med mere end 2 mio. kr. Tages endvidere hensyn til, at der i 2017 blev indregnet en ekstraordinær indtægt på 37 mio. kr., er forbedringen på mere end 39 mio. kr. Resultatet medfører, at pengestrømmen fra den primære drift målt som EBITDA ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme kan dække de finansielle udgifter i perioden, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er bl.a. en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter i Ørestad og Nordhavn. Samtidig er der fremgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

Den positive udvikling i salg af investeringsejendomme samt den stigende omsætning på parkerings- og udlejningsområdet har bevirket, at den samlede nominelle gæld i 2018 er nedbragt med 941 mio. kr.

By & Havns arealudvikling har også i 2018 været præget af et meget højt aktivitetsniveau. Konjunkturerne på ejendomsmarkedet har indebåret, at selskabet fortsat gennemfører mange salg af investeringsejendomme primært i form af byggeretter. I alt er der i 2018 gennemført salg for 1.037 mio. kr. Hertil kommer indgåede aftaler, hvor overdragelse af ejendommene er aftalt til at ske senere, samt betingede aftaler med stor sikkerhed for endelig gennemførelse de kommende år, på i alt 1.358 mio. kr.

I 2018 omfatter de afsluttede salg i alt 155.000 etagemeter, hvoraf ca. 2/3 er solgt til boligformål, mens 1/3 skal anvendes til erhvervsformål. De største salg vedrører Christiansholm, Indre Nordhavn og Ørestad.

De mange salg har indebåret, at By & Havn kun har relativt få lokalplanlagte boligbyggeretter klar til salg. De eneste områder, der kan gøres klar til at dække den store efterspørgsel inden for de næste par år, er de områder, som Københavns Kommune forventer at overdrage til By & Havn som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter. Udviklingen af Ørestad Fælled Kvarter blev efter beslutning i Københavns Kommune stoppet i 2017. Lokalplanprocessen for erstatningsarealerne ventes først endeligt på plads ultimo 2020. Værdien af arealerne i Ørestad Fælled Kvarter er optaget til 0 kr., hvilket er uændret i forhold til 2017-regnskabet, ligesom værdien af erstatningsarealerne endnu ikke er indregnet i regnskabet.

En af de salgsaftaler, der forventes gennemført i det kommende år, og som der har været stor opmærksomhed omkring, er salget af 30-35.000 etagemeter til bolig og serviceerhverv på den sydvestlige spids af Ørestad med udsigt til Naturpark Amager på to sider. Forud for valg af projekt har By & Havn gennemført en konkurrence, hvor projektforslagene blev vurderet på den arkitektoniske kvalitet og byggeriets funktioner. Vinderprojektet bliver et bæredygtigt boligbyggeri, der med afsæt i en omsætning af FN's 17 verdensmål vil sætte nye standarder for byggeri i urban kontekst.

Bæredygtighed og fællesskaber går igen på flere områder i Ørestad. By & Havn bygger således et Byens Hus i Ørestad, der bliver et nyt samlingssted i Ørestad Syd med såvel lokale beboerfunktioner som regionale kulturfaciliteter. Endvidere er der blevet etableret en helt ny type anlæg, der kan rense vejvand fra Ørestad helt uden brug af strøm eller kemikalier. Efter rensningen ledes vandet direkte ud i Naturpark Amager.

De mange salg indebærer også, at infrastrukturarbejderne i Ørestad er præget af høj aktivitet. Løbende afsluttes små eller store dele af infrastrukturen til gavn for beboere og erhvervsdrivende. I 2018 er f.eks. det såkaldte Vadested, der er et byrum på Robert Jakobsens Vej i Ørestad Syd, taget i brug. Samtidig begynder nogle af de "ældre" dele at blive en integreret del af hverdagen for mange i Ørestad. Byparken i den centrale del af Ørestad har nu fungeret i 10 år, hvilket blev markeret i juni 2018. Byparken er et godt eksempel på, hvordan By & Havn udvikler Ørestad. I begyndelsen ejede By & Havn området og sikrede, med ønsker fra beboerne, at der blev etableret en god og robust bypark. I takt med at Byparken blev klar til brug, blev ansvaret overdraget til grundejerforeningen, som i dag arbejder videre med udviklingen.

I havneområdet forløber By & Havns salgsaktiviteter også tilfredsstillende. Det endelige salg af Papirøen på Christiansholm i Inderhavnen blev gennemført først på året i 2018. By & Havn har dermed ikke flere byggeretter til salg på Christiansholm. Efter salg af ca. 8.000 etagemeter byggeret i 2018 har By & Havn også helt solgt Teglholmen fra.

I Indre Nordhavn er udviklingen de seneste år også gået stærkt, så der nu er ved at være behov for at tage fat på de næste områder. By & Havn har gennemført en arkitekt-konkurrence for en masterplan for Levantkaj-området, hvor der i dag er containerterminal. Vinderen af konkurrencen blev fundet i januar 2018, og By & Havn er nu ved at kvalificere vinderforslaget sammen med vinderen af konkurrencen samt Københavns Kommune, så det kan danne grundlag for et lokalplanforslag. Området kan huse omkring 500.000 etagemeter bolig- og erhvervsbyggeri.

Som resten af Nordhavn er Levantkaj tænkt som et fremtidigt bæredygtigt bykvarter. By & Havn arbejder med bæredygtighed på flere områder. Et eksempel er selskabets deltagelse i det såkaldte EnergyLab Nordhavn, hvor man ved at integrere el- og varmesystemer, energi-effektive bygninger og elektrisk transport får et intelligent energisystem. De mange projekter under EnergyLab Nordhavn implementeres bl.a. i en række af områdets byggerier. Samtidig opsamles viden, som kan tages med i selskabets kommende byudviklingsprojekter.

Udviklingen af Nordhavn vil foregå over en meget lang tidshorisont. I udviklingsperioden arbejdes der med at sikre en sammenhæng mellem de eksisterende aktiviteter i Nordhavn og de nye byområder samtidig med, at det på forhånd forsøges at skabe liv og rammer for fællesskaber for den videre udvikling af Nordhavn. By & Havn ønsker at udvikle den såkaldte tunnelfabrik som ny attraktion i området med etablering af værksteder, atelierer, mødelokaler, spisesteder, studieboliger og forskellige sports- og legefaciliteter.

En forudsætning for den fortsatte byudvikling er, at By & Havn investerer i byggemodning i områderne. I 2018 har der været byggemodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Teglholmen til Nordhavn. I 2018 har selskabets samlede investeringer i byggemodning i udviklingsområderne udgjort 170 mio. kr. ud af et samlet budget på mere end 1 mia. kr.

Selv om udviklingen af Nordhavn forventes at løbe over op til 50 år, er der allerede nu behov for at se på de næste skridt i udviklingen af København. Det blev der gjort med principaftalen mellem Regeringen og Københavns Kommunes overborgmester om udvikling af Lynetteholmen, der er en helt ny bydel, der skal rejse sig i Øresund mellem Nordhavn og Refshaleøen og på sigt rumme 35.000 indbyggere og lige så mange arbejdspladser. Aftalen er efterfølgende blevet godkendt af en forligskreds af Folketingets partier og i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation. By & Havn indgår aktivt i det igangsatte planlægningsarbejde omkring realiseringen af principaftalen, ligesom By & Havn er tiltænkt en rolle, når det konkrete arbejde forventeligt påbegyndes inden for en kort årrække.

Det er en væsentlig forudsætning for By & Havns byudvikling af især Nordhavn, at det kan ske samtidig med, at forretningsområdet Udlejning også udvikles. På længere sigt vil en del

af udlejningsaktiviteterne i Nordhavn falde bort, mens andre dele skal fastholdes og udbygges. En fastholdelse af indtjeningen fra udlejningsaktiviteterne er væsentlig for, at selskabet kan leve op til de økonomiske forudsætninger bag ejernes principaftale fra 2014.

Udviklingen i 2018 har været positiv for udlejningsaktiviteterne, hvilket har givet grundlag for positive værdireguleringer af udlejningsejendommene på mere end 60 mio. kr. Baggrunden er både merudlejninger og øget leje fra lejemaal som følge af gennemførte investeringer i nogle af selskabets ældre bygningslejemaal. Endelig er afkastkravet i markedet generelt faldet, hvilket også har medvirket til at øge værdien af ejendommene.

Det vurderes, at der er potentiale for at øge lejeindtægterne de kommende år gennem renovering og nyindretning af især ældre pakhuse på Sundmolen, der bliver omdannet til moderne kontorlejemaal, i Tulipanområdet i Sønder Frihavn samt enkelte bygninger i Århusgadekvarteret. I 2018 har se samlede investeringer i udlejningsområdet været på 77 mio. kr.

Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles parkeringsanlæg til dækning af det lokale parkeringsbehov. Modellen med store fælles parkeringsanlæg indebærer på den ene side, at By & Havn har store investeringsomkostninger, og på den anden side, at den enkelte bygherre ikke selv skal investere i parkeringsanlæg på sin matrikel. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. I begyndelsen af året åbnede By & Havn et nyt parkeringshus på Ejler Billes Vej i Ørestad med 615 pladser, og samtidig er planlægningen af de næste parkeringshuse i Ørestad påbegyndt, så parkeringskapaciteten kan øges yderligere inden for de næste par år. I Nordhavn vil det næste permanente parkeringsanlæg, der tages i brug, blive en parkeringskælder med ca. 1.000 pladser på den såkaldte Kronløbsøen. Arbejdet ventes igangsat i løbet af 2019.

For at sikre en smidig og brugervenlig administration af By & Havns mange abonnementskunder har selskabet ved udgangen af 2018 indført en ny digital platform til bestilling og betaling af parkeringslicenser.

I 2018 lå den samlede indtjening fra parkeringssegmentet på 91 mio. kr. Pengestrømmen kan endnu ikke dække de beregnede renter for forretningsområdet. Indtjeningen skal med andre ord øges yderligere, for at de gennemførte investeringer kan forrentes.

By & Havns havnedriftsaktiviteter er i disse år også under stærk udvikling. Den endelige udvikling af Levantkaj afventer, at CMP fraflytter containerterminalen senest med udgangen af 2021. CMP planlægger at flytte containerterminalen til Ydre Nordhavn, hvor der også ses på mulighederne for at udvide den eksisterende krydstogtkaj. Der er derfor igangsat en miljøkonsekvensvurdering af projekterne. At der er behov for yderligere krydstogtkapacitet i København, vidner krydstogtsæsonen 2018 om. Der blev således slået ny rekord med 875.000 passagerer, hvilket er en stigning på 25.000 passagerer i forhold til i 2017.

Foruden containerterminal og krydstogtaktiviteter i Nordhavn hviler CMP's indtjening i København i høj grad på aktiviteterne på Prøvestenen, hvor der modtages såvel tørbulk som vådbulk. Udviklingen på Prøvestenen har også i 2018 været gunstig.

Der har i 2018 også været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke er ren erhvervshavn. På baggrund af bl.a. erfaringerne fra 2018 og mange interessenters vurderinger har By & Havn udarbejdet en ny strategi for anvendelsen af vandarealerne. I strategien er der fokus på såvel den kommercielle som den rekreative anvendelse af havnen. Som en forløber herfor er der i sommersæsonen 2018 givet dispensation til at stand up-paddle i dele af havnen, hvilket hidtil ikke har været tilladt. Som et tredje element har strategien også fokus på de sikkerhedsmæssige aspekter ved den øgede aktivitet i havnen.

Hoved- og nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	485	452	475	479	443
Værdireguleringer af investeringsjendomme	600	-570	822	395	761
Resultat af primær drift	802	-370	998	586	903
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	69	30
Resultat af kapitalandele i joint ventures	31	52	17	56	25
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-5	149	4	-1	-1
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-202	-225	-180	-237	-234
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-119	68	-665	291	-1.223
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	627	-394	839	473	722
Årets resultat	710	-100	354	1.001	-267
Balance					
Aktiver	15.635	16.376	16.608	15.631	13.912
Anlægsaktiver	13.803	13.634	14.614	13.378	12.694
Omsætningsaktiver	1.832	2.742	1.994	2.253	1.219
Investeringer i materielle anlægsaktiver	314	1.174	467	367	303
Af- og nedskrivninger	96	83	124	126	123
Egenkapital	-3.130	-3.837	-3.756	-4.070	-3.369
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-85	-66	178	-74	-137
- investeringsaktivitet	928	533	399	-107	95
heraf investering i materielle anlægsaktiver	314	1.174	475	574	303
- finansieringsaktivitet	-1.225	135	-637	182	42
Årets forskydning i likvider	-382	602	-60	0	0
Antal medarbejdere	113	111	114	113	111
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	73,9 pct.	N/A	76,8 pct.	65,8 pct.	75,0 pct.
Afkastningsgrad	5,1 pct.	-2,3 pct.	6,0 pct.	3,7 pct.	6,5 pct.
Soliditetsgrad	-20,0 pct.	-23,4 pct.	-22,6 pct.	-26,0 pct.	-24,2 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.121	15.993	17.464	19.392	16.892

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:

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

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

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

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

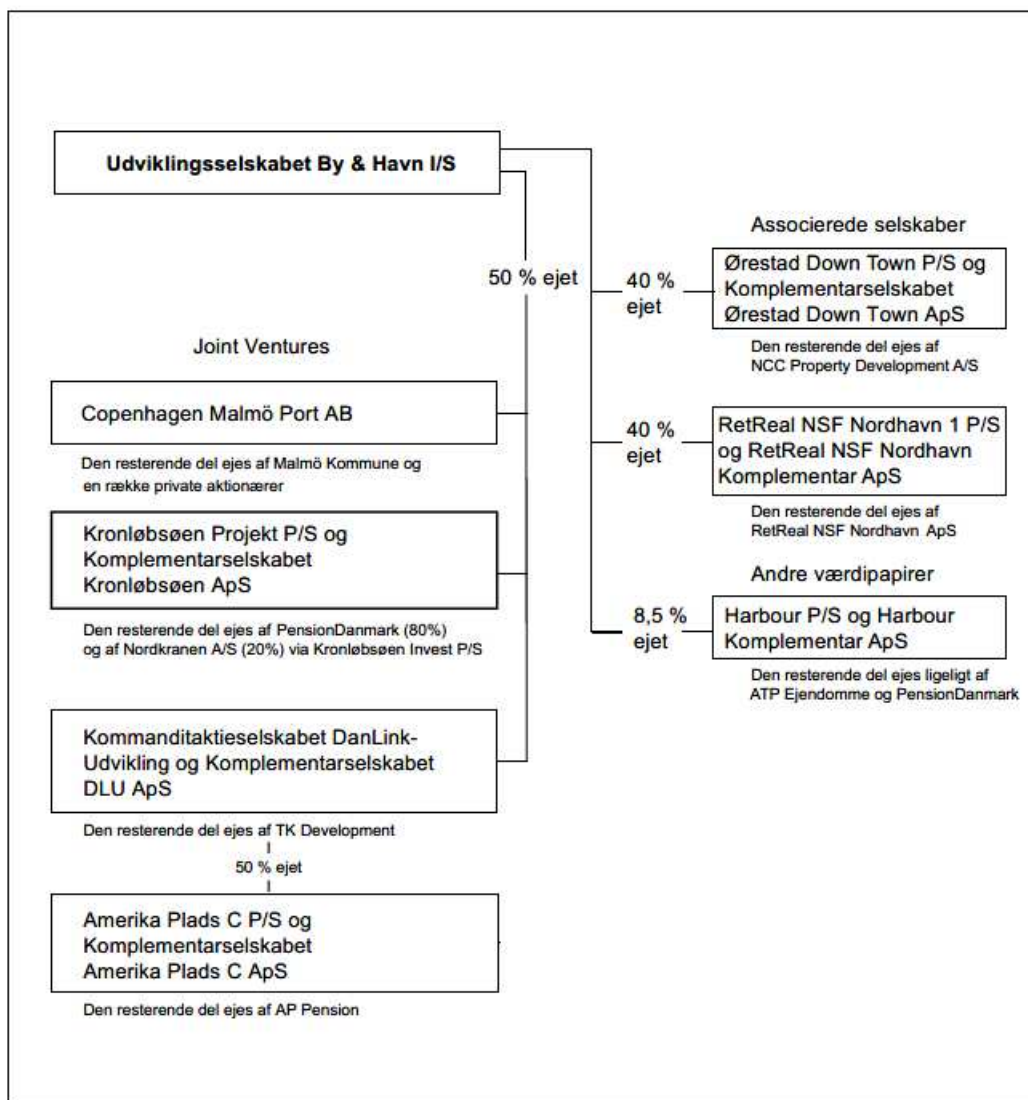
Selskabsmæssige forhold

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 Arealudviklings-selskabet 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 TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn 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 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2018



Samfundsansvar (CSR)

Indledning

By & Havn er et udviklings- og driftsselskab, der leverer langsigtet og helhedsorienteret byudvikling og tager ansvar for at skabe sammenhængende og velfungerende bydele, bl.a. Ørestad og Nordhavn.

By & Havns ambition er at skabe socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige bykvarterer, hvor selskabet skaber rammer for byliv, boliger, erhvervsliv og fællesskaber.

By & Havn har ansvar for planlægning af bykvartererne, etablering af veje og kanaler, parkeringshuse, byrum og grønne områder. By & Havn sælger byggegrunde til forskellige investorer samt til alment boligbyggeri og går aktivt ind i bylivsinitiativer hele vejen fra den første planlægning, til beboerne er flyttet ind, og bykvartererne lever.

By & Havn har ansvar for Københavns Havn. Havnen består af en erhvervshavn med container- og krydstogtterminal, som drives af CMP, samt en levende kommerciel og rekreativ havn med bademuligheder, lystbåde, turbåde og andre rekreative aktiviteter.

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv, hvilket betyder, at By & Havn kan sikre, at byen ikke udvikles fra grund til grund, men til fremtiden – bydel for bydel.

CSR-politik

Som byudviklings-selskab og væsentlig grundejer i Københavns Kommune påvirker By & Havns udviklingsprojekter byen mange årtier frem. Ansvarlighed og bæredygtighed er derfor en naturlig del af By & Havns arbejde. By & Havn har siden 2010 været medlem af UN Global Compact og arbejder aktivt på at håndtere selskabets indvirkning på menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og korrupsion. Det gælder de risici, der er afledt af egne aktiviteter, og risici i leverandørkæden. By & Havn arbejder også med FN's 17 verdensmål.

Selskabets væsentligste CSR-risici og politikker til håndtering af disse er beskrevet nedenfor i afsnittene Menneskerettigheder, Medarbejdere og arbejdsmarkedet, Sundhed og sikkerhed, Miljø og klima, Byliv og inklusion samt Antikorrupsion.

I forbindelse med CSR-rapportering 2018 blev det besluttet, at By & Havns CSR-politik og Code of Conduct skulle opdateres i 2018. Selskabet har udskudt arbejdet med CSR-politik til 2019 i forbindelse med udvikling af ny forretningsstrategi for 2020-2023. I den forbindelse vil der også blive sat fokus på, hvordan målsætninger skal afrapporteres, og der vil blive gennemført en evaluering af selskabets arbejde med Code of Conduct.

Menneskerettigheder

By & Havn støtter op om menneskerettigheder, hvor det for selskabet er relevant og muligt. Derfor er det vigtigt for By & Havn at være med til at sikre, at arbejdstagerne hos vores leverandører har ordentlige ansættelsesvilkår, hvorfor By & Havn indarbejder arbejdsklausuler ved indgåelse af alle større entreprisekontrakter.

Oplever vores stakeholders og det omkringliggende samfund, at By & Havn undlader at forholde sig til menneskerettigheder, eller at selskabet har en direkte negativ indflydelse på menneskerettigheder, kan det skabe imageproblemer, som kan præge forretningen negativt.

Arbejdsklausuler

By & Havn er med til at sikre fair løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår for arbejdstagere ved at stille krav om løn- og arbejdsvilkår (arbejdsklausul) i alle relevante udbud af bygge- og

anlægsprojekter samt tjenesteydelser med en tærskelværdi over 1 mio. kr. Brugen af arbejdsklausuler er reguleret i By & Havns "Politik for arbejdsklausul".

For løbende at sikre overholdelse af arbejdsklausulerne foretages der interne kontroller, og derudover udføres der årligt to eksterne auditeringer af en uvildig instans.

I 2018 er der ved auditering fundet én afvigelse på en entreprise. I den forbindelse havde en underentreprenør underbetalt en medarbejder, hvilket er en materiel overtrædelse af arbejdsklausulen.

I 2019 vil der blive udført to audits samt fulgt op på hovedentreprenørers/underentreprenørers overholdelse af arbejdsklausulerne i By & Havns aftaler/kontrakter ved hvert bygge- eller opfølgingsmøde.

Medarbejdere og arbejdsmarkedet

By & Havn anser medarbejderne for at være den væsentligste ressource til opnåelse af selskabets mål. Derfor lægger By & Havn vægt på rekruttering af kvalificeret arbejdskraft samt udvikling og fastholdelse af medarbejdere. Derudover lægger selskabet vægt på at bidrage til et højt kvalificeret arbejdsmarked. Dette sker gennem midlertidige ansættelser som f.eks. elever samt ved at stille krav om antal beskæftigede elever/praktikanter i alle relevante udbud af bygge- og anlægsprojekter samt tjenesteydelser.

By & Havn er afhængig af, at der er et højt kvalificeret arbejdsmarked, da selskabet selv stiller krav om kvalificeret arbejdskraft. Det kan på et samfundsmæssigt plan betyde, at der mangler veluddannet arbejdskraft, og bidrager By & Havn ikke til opkvalificeringen af arbejdsmarkedet, kan det have en negativ konsekvens for selskabets omdømme samt muligheder for at tiltrække den nødvendige arbejdskraft på sigt.

Ved udgangen af 2018 beskæftigede By & Havn 115 medarbejdere med en gennemsnitsalder på 48 år, og som er fordelt med 53 kvinder og 62 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 12 personer, er der fem kvinder og syv mænd. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 89 funktionærer og 26 specialarbejdere. Funktionærerne består bl.a. af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontor-medarbejdere etc. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns Havn.

Medarbejderforhold og fastholdelse

For at være en attraktiv arbejdsplads har By & Havn fokus på arbejdsmiljø og samarbejde. Det er selskabets mål, at By & Havn til stadighed er bemandede med medarbejdere, der har de kvalifikationer, der er nødvendige for at løse selskabets opgaver. Det er en af selskabets personalepolitiske målsætninger, at medarbejderne har høj trivsel, engagement i arbejds-hverdagen samt gode udviklingsmuligheder. By & Havns målsætning herom er beskrevet nærmere i selskabets personalehåndbog.

For at sikre fokus på den faglige og personlige udvikling afvikles der årlige medarbejder-udviklingssamtaler (MUS). I 2019 udvikles og implementeres der interne styringsværktøjer, som sikrer tydelig retning, formål, mål og eventuel kompetenceudvikling for den enkelte medarbejder.

Elever og praktikanter

By & Havns målsætning er løbende at ansætte praktikanter i midlertidige ansættelser. Herudover ansættes elever for at bidrage til opkvalificeringen af arbejdsmarkedet.

I 2018 havde selskabet ansat en teknisk designer-elev, en økonomieleve samt to medarbejdere i fleksjob. Derudover etablerede selskabet to midlertidige arbejdspladser for to virksomhedspraktikanter.

Målet for 2019 er to-tre elever/praktikanter i uddannelsesforløb samt etablering af to-tre midlertidige ansættelser (f.eks. virksomhedspraktik).

Sociale klausuler

By & Havn medvirker til opkvalificeringen af arbejdsmarkedet via sociale klausuler i aftaler/kontrakter med entreprenører. By & Havn sikrer, at der tages ansvar for at uddanne samfundets fremtidige arbejdskraft ved at indgå sociale klausuler i alle relevante bygge-, anlægs- og tjenesteydelseskontrakter. Brugen af sociale klausuler er reguleret i By & Havns "Politik for sociale klausuler".

Sikringen af overholdelse af de sociale klausuler sker ved interne kontroller, bl.a. i forbindelse med bygge- og opfølgingsmøder.

By & Havn sikrer endvidere, at klausulerne implementeres i associerede selskaber i det omfang, at selskabskonstruktionen giver mulighed for det. Klausulerne er en del af aftalegrundlaget mellem By & Havn og det respektive associerede selskab.

Sundhed og sikkerhed

By & Havn anser medarbejderne for at være den væsentligste ressource til opnåelse af selskabets mål. Derfor lægger By & Havn vægt på sikkerhed for medarbejderne, på sundhedsfremme og på lavt sygefravær. Der arbejdes løbende på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø i samarbejde med Arbejdsmiljøudvalget og Samarbejdsudvalget.

Af hensyn til driften af selskabet er By & Havn afhængig af en stabil arbejdskraft. Derfor er det væsentligt for By & Havn, at medarbejderne er sunde og raske og hurtigt kan vende tilbage til arbejdet efter sygdom. Ydermere kan det præge selskabets økonomi negativt, hvis sygefraværet er for højt.

Arbejdsmiljø

By & Havn har generelt fokus på sundhedsfremme, og har en række tiltag, som fremmer et godt arbejdsmiljø.

I september 2018 blev der udarbejdet APV for det fysiske og psykiske arbejdsmiljø.

Ud fra APV'en har Arbejdsmiljøudvalget udarbejdet en handlingsplan, hvori de vigtigste punkter fra APV'en fremgår. Selskabet arbejder løbende med handlingsplanen samt samler op og gør status.

Fra 2019 vil selskabet have øget fokus på arbejdsulykker og nærved-ulykker. Det gælder både for interne arbejdsulykker, som er afgrænset til By & Havns egne medarbejdere, og eksterne arbejdsulykker ifm. byggeprojekter, hvor By & Havn er bygherre.

I 2018 har der været tre interne arbejdsulykker, ingen interne nærved-ulykker, en ekstern arbejdsulykke samt to eksterne nærved-ulykker.

I 2019 er målet vedrørende arbejdsulykker at udvikle og implementere en mere systematisk proces med skærpede krav til beskrivelse af og handling ved hver arbejdsulykke eller nærved-ulykke.

Sygefravær

I gennem dialog med medarbejderne, Samarbejdsudvalget og løbende synliggørelse af selskabets sygefravær arbejdes der fokuseret med selskabets sygefravær. By & Havn ønsker at forebygge bl.a. stressrelateret sygdom og langtidssygemeldinger. Der udsendes en årlig opgørelse omkring egen sygdom og barn syg til alle ansatte.

I 2018 var det gennemsnitlige fravær på 2,7 pct., hvilket er under selskabets målsætning. Målsætningen for 2018 blev ligesom de forrige år fastlagt med udgangspunkt i DI's

fraværsprocent for egen sygdom (2016), hvilket betyder, at målsætningen for 2018 var 3,1 pct. Til sammenligning var det gennemsnitlige sygefravær i 2017 på 3,9 pct.

For 2019 fastsættes niveauet igen med udgangspunkt i DI's fraværsprocent for egen sygdom, som er uændret på 3,1 pct. (2017).

Miljø og klima

By & Havn leverer langsigtet og helhedsorienteret byudvikling. By & Havn har derfor et særligt ansvar for at minimere den negative påvirkning på miljø og klima, som selskabets udviklingsprojekter måtte have. By & Havn arbejder aktivt med miljøbeskyttelse, energi-effektive løsninger og klimasikring af vores byområder. Som led i dette arbejde stiller By & Havn krav om, at vores nye byområder bliver DGNB-certificerede, og der stilles endvidere krav til, at bygherrerne i vores byområder DGNB-certificerer deres byggerier til guld.

Som en stor aktør inden for byudvikling har By & Havn endvidere mulighed for at fremme miljømæssig bæredygtighed generelt i branchen. Selskabet er derfor engageret i strategiske partnerskaber inden for miljømæssige tiltag med henblik på at udvikle nye innovative bæredygtige løsninger i samarbejde med universiteter, leverandører og brugere. Endelig vil selskabet det kommende år evaluere Code of Conduct og herunder vurdere, hvordan selskabet fremadrettet kan arbejde med miljøansvar i leverandørkæden.

Arealudvikling

By & Havn har foretaget DGNB-præcertificering af Sundmolen, Trælstholmen og Levantkaj Vest til platin. Midtvejscertificeringen forventes gennemført, når metroen åbner. Projektet vedrørende det nye byområde på Levantkaj forventes indleveret til præcertificering i 2019. Endelig er der to nye byområder undervejs, Vejlandskvarteret og Bådehavnsgade Øst. Det forventes, at der skal foretages en præcertificering af disse projekter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan i 2020.

By & Havn har siden 2015 arbejdet aktivt med at indarbejde DGNB-klausuler i salgsaftaler, og andelen af kontrakter, der har DGNB-klausul, har derfor været støt stigende de senere år, fra 25 pct. i 2016 til 67 pct. i 2018.

By & Havn indgår endvidere i en række strategiske partnerskaber, der har til formål at fremme bæredygtig byudvikling – både ift. miljø og social bæredygtighed. Bl.a. kan nævnes:

- EnergyLab Nordhavn, der er et 4½-årigt partnerskab mellem By & Havn, DTU, Københavns Kommune, HOFOR, Radius og en række leverandører, som har til formål at teste bæredygtige løsninger inden for varme, køling og el i Nordhavn.
- Horizon 2020-projektet "AVENUE", der er et forsøg med selvkørende busser, hvor By & Havn sammen med Autonomous Mobility og 15 øvrige partnere tester og sammenholder selvkørende transport i Nordhavn, Geneve, Lyon og Luxemborg hen over de næste 4 år.
- Naturpark Amager, som er et partnerskab mellem Naturstyrelsen, Københavns, Tårnby og Dragør kommuner samt By & Havn, og som har til formål at udvikle rekreative tilbud i naturparken – hovedstadens største naturområde – og få flere københavnere til at bruge området. I tæt dialog med brugere og borgere sættes fokus på natur- og friluftsliv og landskabelige sammenhænge mellem natur og by, og bl.a. planlægges tre nye hovedindgange i overgangen mellem Ørestad og naturen samt en række blå støttepunkter langs naturparken og vandet, der omkranser naturparken.

Bygninger

By & Havn har 250.000 m² bygninger, der udlejes til erhverv og benyttes til selskabets brug. By & Havn arbejder løbende med energieffektivisering af udlejningsejendommene for at påvirke sine lejere til en mere bæredygtig udvikling. By & Havns egne bygninger klargøres til

energieffektivisering i samarbejde med selskabets lejere. Ved renovering af bygninger følger By & Havn byggereglement BR18 og det kommende BR20.

By & Havn deltager med Københavns Kommune i partnerskabet Energispring, der blev indledt i 2016. Formålet er at fremme energibesparelser i ejendomme i København. Selskabet tilmeldte syv udlejningsbygninger i 2017, herunder fire pakhuse på Sundmolen og tre administrationsbygninger på Tulipangrunden. Alle projekterne har haft fokus på optimering af varmecentralerne. I 2018 er der blevet tilmeldt yderligere to bygninger i Århusgadekvarteret. Historisk set har det ikke været muligt at aflæse forbrug af el, varme og vand i bygningerne, men med Energispring bliver det gradvist muligt at aflæse el og varme i bygningerne. Desuden opsættes vandmålere i gamle lejemål.

By & Havn har i flere år arbejdet med energieffektivisering af den gamle hovedbygning på Nordre Toldbod 7. Opgørelsen af varmeregnskabet for Nordre Toldbod viser et fald i varme-forbruget.

Parkeringshuse

I By & Havns byområder i Nordhavn og Ørestad etableres i stor udstrækning fælles parkeringsanlæg. Det giver samlet set en bedre udnyttelse af områdets parkeringsfaciliteter. Anlæggene er designet med henblik på at reducere energiforbruget på flere niveauer. De fleste af parkeringshusene er designet med centrale ramper, fordi man derved optimerer bilisternes kørsel i parkeringshuset. Endvidere er der anvendt et elbesparende belysningskoncept bestående af 100 pct. LED-pærer, hvoraf 2/3 slukkes automatisk, så der kun er stedsebrændende lys i husets kerne. Der opnås endvidere strømbesparelse ved, at 50 pct. af facaderne i parkeringshuset er åbne, hvilket betyder, at man kan reducere brugen af kunstig ventilation i parkeringsanlæggene.

Miljøkrav til leverandører

By & Havn stiller krav til, at leverandører og deres underleverandører skal overholde den eksisterende miljølovgivning. Selskabets nuværende forventninger til leverandører omkring miljø og klima er beskrevet i retningslinjerne "Leverandørers samfundsansvar/Code of Conduct".

I det kommende år vil selskabet evaluere Code of Conduct og herunder vurdere, om selskabet fremadrettet skal arbejde mere aktivt med miljøansvar i leverandørkæden.

Byliv og inklusion

By & Havn udvikler levende og inkluderende bykvarterer, bl.a. ved at sikre, at områderne får en balanceret blanding af bolig og erhverv samt diversitet i boligstørrelser og ejerforhold. Desuden har selskabet fokus på, at områderne får gode bylivskvaliteter, herunder nærhed til detailhandel og adgang til institutioner samt at der er adgang til grønne og blå byrum. Endelig arbejder By & Havn for at sikre det vedvarende gode byliv i selskabets byudviklingsområder ved at facilitere opstart af bl.a. grundejerforeninger, idræts-, kultur- og foreningsliv mv. Manglende fokus på social bæredygtighed kan medføre en risiko for, at kvarterne bliver ekskluderende og ikke findes attraktive at arbejde og bosætte sig i.

By & Havn indgår i en række strategiske partnerskaber, der har til formål at udvikle attraktive og levende bymiljøer, herunder:

- Foreningsliv i Nordhavn, hvor By & Havn sammen med DGI og Idrætsforum København har taget initiativ til etablering af et foreningsliv, som skal være med til at igangsætte fællesskaber på tværs af bydelens brugere.
- Det Flydende Aktivitetshus ved badezonen i Århusgadekvarteret, som er et projekt, der har til formål at understøtte faciliteter i og på vandet.
- Byens Hus, et beboer- og kulturhus i Ørestad Syd, der er udviklet i tæt samarbejde med beboere og brugere til aktiviteter og fællesfunktioner i bydelen.

Antikorruption

Som offentligt ejet byudviklingselskab finder By & Havn det vigtigt at arbejde aktivt for at modvirke risiko for korruption og nepotisme.

By & Havn er omfattet af EU's udbudsregler og af tilbudsloven og har endvidere en politik for valg af leverandører, der understreger, at valg af leverandører skal ske på en saglig, objektiv og ikke-diskriminerende måde. Endvidere indeholder politikken nedskrevne retningslinjer for valg af leverandører for indkøb, der er over 300.000 kr., men som ikke er omfattet af EU's udbudsregler.

Det er kutyme inden for mange brancher, at leverandører forsøger at udvikle samarbejdsrelationer til sine kunder gennem forskellige aktiviteter. By & Havns medarbejdere kan på normal forretningsmæssig vis deltage i visse af disse aktiviteter, men retningslinjer herfor er beskrevet i By & Havns politik vedrørende rejser og repræsentation.

By & Havn stiller krav om, at leverandører og deres underleverandører skal undgå alle former for korruption, herunder bestikkelse og tilsvarende illegale metoder som midler til at skaffe sig uretmæssig indflydelse eller fordele af forretningsmæssig karakter. Selskabets forventninger til leverandører omkring antikorruption og bestikkelse er beskrevet i retningslinjerne "Leverandørers samfundsansvar/Code of Conduct".

Endelig har selskabet i 2016 implementeret en whistleblower-ordning, hvor medarbejdere og samarbejdspartnere kan indberette eventuelle ulovligheder.

Der var ingen indberetninger til whistleblower-ordningen i 2018.

Bestyrelsen og god selskabsledelse

Bestyrelsen

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af medlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer, mens By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer. Valgperioden for de nuværende medlemmer løber fra 2018 til 2022. Siden medio 2018 har bestyrelsen bestået af syv medlemmer, da et medlem udpeget af Den Danske Stat udtrådte af bestyrelsen. I 2018 afholdt bestyrelsen syv bestyrelsesmøder.

Den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen er fem mænd og to kvinder. By & Havn har ikke udarbejdet en politik herfor, idet seks ud af otte medlemmer udpeges af ejerne. De to medarbejdervalgte medlemmer har siden By & Havns stiftelse haft en ligelig kønsfordeling.

Der er i regnskabsåret 2018 ikke nedsat udvalg eller lignende, og den samlede bestyrelse har således ageret i henhold til hele selskabets forretningsområde, og ingen medlemmer er i regnskabsåret tillagt særligt ansvar.

Bestyrelsens revisionsudvalg består af bestyrelsens medlemmer, og bestyrelsens næstformand er formand for udvalget. I 2018 afholdt revisionsudvalget tre møder, hvor bl.a. revisionsplan, regnskabspraksis samt revisionsprotokollater blev behandlet. På to af møderne deltog By & Havns revisorer.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud ved årets begyndelse.

Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af ejerne på det årlige ordinære interessentskabsmøde. På interessentskabsmødet i april 2018 blev det besluttet, at vederlaget fra 2018

og frem reguleres én gang årligt med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer, jf. reguleringsretningslinjer for statens selskaber.

Vederlaget for 2018 udgjorde:

Bestyrelsesformand	405.914 kr.
Bestyrelsens næstformand	304.435 kr.
Ordinære bestyrelsesmedlemmer	125.848 kr.

Der udbetales ikke vederlag til medlemmerne af revisionsudvalget.

Medlemmer af bestyrelsen

Carsten Koch – Formand for bestyrelsen

Direktør

Ledelseshverv:

Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse, Kanalbyen i Fredericia P/S, NærHeden P/S, AS3 A/S, Liva Healthcare ApS, Deeds Capital ApS. Bestyrelsesmedlem i Investeringsforeningen Maj Invest og formand for Københavns Kommunes Integrationsråd

Født 1945

Udpeget af Københavns Kommune i 2008, genudpeget 2010, 2014 og 2018.

Mads Lebech – Næstformand for bestyrelsen, formand for revisionsudvalget

Adm. direktør i Tryghedsgruppen

Ledelseshverv:

Formand for Turismens Vækstråd samt Ordrupgaards Advisory Board

Næstformand i Tivoli A/S samt bestyrelsesmedlem i bl.a. Copenhagen Malmö

Port AB, Nordea Invest Foreningerne, FrederiksbergFonden og Claus Meyers

Melting Pot Fond

Født 1967

Udpeget af Den Danske Stat i 2010, genudpeget 2014 og 2018.

Jonas Bjørn Jensen

Politisk rådgiver

Ledelseshverv:

Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Social-

demokratiet, medlem af bestyrelsen i Vestforbrænding I/S og Copenhagen

Malmö Port AB samt medlem af Tryghedsgruppens Repræsentantskab

Født 1986

Udpeget af Københavns Kommune i 2018.

John Becher Krommes

Specialarbejder

Ledelseshverv:

Tillidsmand 3F

Født 1964

Valgt af medarbejderne i By & Havn i 2008, genvalgt 2010 og 2014 og 2018.

Charlotte Lund

Projektkoordinator

Ledelseshverv:

Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Enhedslisten

Født: 1982

Udpeget af Københavns Kommune den 14. december 2018.

Ida Lysbeck Madsen

Projektchef

Født 1983

Valgt af medarbejderne i By & Havn i 2015, genvalgt 2018.

Alex Vanopslagh

Konsulent

Ledelseshverv:

Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Liberal Alliance, medlem af hovedbestyrelsen i Liberal Alliance

Født 1991

Udpeget af Københavns Kommune i 2018.

Forhenværende medlemmer af bestyrelsen i 2018Dorte Krak

Født 1967

Udpeget af Den Danske Stat i 2014 og udtrådt den 1. juli 2018.

Zenia Nørregaard

Født 1986

Udpeget af Københavns Kommune i 2018 og udtrådt den 14. december 2018.

Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2018

	7 bestyrelsesmøder	3 møder i revisionsudvalget
Carsten Koch	7/7	3/3
Mads Lebech	6/7	3/3
Jonas Bjørn Jensen	6/7	2/3
John Becher Krommes	6/7	2/3
Charlotte Lund	0/0*	0/0*
Ida Lysbeck Madsen	7/7	3/3
Alex Vanopslagh	7/7	3/3
Dorte Krak	4/4**	1/1**
Zenia Nørregaard	2/7	2/3

*Charlotte Lund er udpeget til bestyrelsen den 14. december 2018.

**Dorte Krak udtrådte af bestyrelsen den 1. juli 2018.

Direktionen

By & Havns direktion består af:

Anne Skovbro

Administrerende direktør, tiltrådt den 20. august 2018

Ledelseshverv:

Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse

Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark

Født 1969

Løn i 2018: 871.310 kr.

Anbefalinger for god selskabsledelse

Anbefalinger for god selskabsledelse fra Komitéen for god Selskabsledelse er rettet mod børsnoterede selskaber, men anbefalingerne eller dele heraf er til inspiration for f.eks. statslige selskaber. By & Havn følger anbefalingerne, da selskabet er ejet af Københavns Kommune og Den Danske Stat og drives på forretningsmæssige vilkår. By & Havn forholder

sig løbende til de gældende anbefalinger og udarbejder hvert år en redegørelse, hvor samtlige anbefalinger gennemgås, og hvor det angives, om By & Havn følger eller ikke følger de enkelte anbefalinger (følg eller forklar-princippet).

Da By & Havn er ejet af Københavns Kommune og Den Danske Stat, er en række af anbefalingerne ikke relevante og følges derfor ikke. Dette gælder anbefalinger om f.eks. bestyrelsens vederlag, udpegning, sammensætning, uafhængighed, periode som medlem af bestyrelsen samt valg af revisorer. Redegørelsen kan findes på By & Havns hjemmeside på www.byoghavn.dk.

Som følge af anbefalingerne for god selskabsledelse gennemfører bestyrelsen en årlig evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen. Evalueringen sker ved, at de enkelte medlemmer udfylder et spørgeskema i anonymiseret form, hvor de tilkendegiver deres holdning til bestyrelsens såvel som revisionsudvalgets møders og materialers form, metoder i bestyrelsen og revisionsudvalget, opfølgning og implementering af truffede beslutninger, formandens arbejde, samarbejdet mellem bestyrelse, revisionsudvalg og direktion mv. Ligeledes gennemgås forretningsordenen i forbindelse med evalueringen. Den årlige evaluering for 2018 blev udskudt til 2019. Dette skyldes, at der i 2018 kom tre nye medlemmer i bestyrelsen, at bestyrelsen mangler et medlem og tiltræden af ny administrerede direktør.

Risikofaktorer

Kontrol- og risikostyring

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og til en prioritering af de tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene. En del risici kan påvirkes af By & Havns egne beslutninger, mens andre primært vil være forårsaget af udefra kommende forhold, som selskabet kun i begrænset omfang kan påvirke eller mindske effekterne af. Risiciene omfatter både risici, der er knyttet til selskabets forretningsområder, og øvrige risici.

Identifikation og prioritering af indsatser vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. På bestyrelsesniveau er der særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici, forsikringsforhold samt risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Direktionen har etableret processer og procedurer, der tilsikrer, at identifikation og prioritering af risici er indarbejdet i den daglige arbejdstilrettelæggelse i selskabet.

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Forud for regnskabsaflæggelsen er de væsentligste poster, processer og forretningsgange i forbindelse med regnskabsaflæggelsen gennemgået med henblik på at afdække risiciene. I By & Havn er de væsentligste risici vedrørende enkeltposter i regnskabet knyttet til dels værdiansættelse af investeringsejendomme, dels selskabets gældsportefølje.

Bestyrelsen godkender efter indstilling fra direktionen principperne for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Principperne forelægges mindst én gang årligt. Hertil kommer, at bestyrelsen fra den løbende rapportering om salg af investeringsejendomme kan overvåge, om værdiansættelsen af konkrete ejendomme følger markedsudviklingen. Bestyrelsen har endvidere besluttet, at der løbende skal indhentes eksterne vurderinger af værdien af investeringsejendommene fra en uafhængig part til støtte for værdiansættelsen i årsregnskabet.

Bestyrelsen godkender årligt en finansstrategi, inden for hvilken den daglige forvaltning af gældsporteføljen varetages og rapporteres. Gældsporteføljen forvaltes af en ekstern part, der har stor ekspertise og erfaring på området. Der modtages specialerklæring fra den eksterne parts revisor om den praktiske udførelse af gældsforvaltningen. Det fremgår heraf, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller er forsvarlige, og at risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet derigennem er minimerede. Der er etableret specifikke kontroller for regnskabsposter vedrørende gældsporteføljen, der er modtaget fra porteføljeforvalteren.

I øvrigt er identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og styrende dokumenter såsom forretningsgange, attestationsregler, kontroller og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at sikre, at medarbejderne kender deres ansvar og beføjelser i organisationen.

Selskabets økonomiske udvikling følges tæt af bestyrelse, direktion og ledelsen i øvrigt. Der udarbejdes kvartalsregnskaber, som forelægges til bestyrelsens godkendelse sammen med en intern gennemgang, hvor resultatudviklingen sammenholdes med det bestyrelsesgodkendte budget. Til direktion og øvrig ledelse udarbejdes månedlige rapporteringer om den økonomiske udvikling. Rapporteringerne omfatter såvel drifts- som investeringsaktiviteter.

Der er etableret en proces vedrørende udarbejdelse af års- og delårsrapporter med bl.a. tjeklister til sikring af tilvejebringelse af korrekt information og dokumentation for opfyldelse af årsregnskabsloven.

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling

Pr. 31. december 2018 er værdien af By & Havns byggeretter opgjort til 6.229 mio. kr., svarende til 45 pct. af de samlede anlægsaktiver. Byggeretterne udgør dermed en væsentlig del af By & Havns indtjeningsgrundlag på langt sigt.

En væsentlig risiko for udvikling og salg af By & Havns byggeretter er, om lokalplanerne for områderne kan tilvejebringes tids nok til at kunne imødekomme efterspørgslen under højkonjunkturer, hvor salg af byggeretter især til boligformål kan være på et meget højt niveau. Selskabet forsøger at imødegå denne problemstilling ved hele tiden at arbejde med udvikling af flere områder på samme tid. Aktuelt har Københavns Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en lokalplan for Ørestad Fælled Kvarter indebåret, at der inden længe ikke vil være flere lokalplanlagte byggeretter til boligformål at sælge. Københavns Kommune har udpeget erstatningsarealer, der som følge af lokalplanprocessen dog først forventes at være klar til endeligt salg i 2021. Selskabet risikerer derfor at få en kortere periode, hvor salget af boligbyggeretter vil være lavere end markedsforholdene tilsiger.

By & Havns salg af arealer (byggeretter) i byudviklingsområder til bolig- og erhvervsformål afhænger af markedet for boliger og erhvervsbygninger i hovedstadsområdet. Efterspørgslen afhænger primært af de økonomiske konjunkturer, men også af konkurrencen med andre byudviklingsområder samt den demografiske udvikling i København. Ejendomsmarkedets afhængighed af konjunkturudviklingen indebærer store udsving i salg mellem de enkelte år, ligesom konjunkturforløbet også påvirker prissætningen. Konjunkturforholdene vil derfor have stor indflydelse på værdiskabelsen i selskabet både på kort og langt sigt.

Selskabets tidshorisont er meget langsigtet, idet de nuværende arealbesiddelser ventes at skulle afsættes over de næste ca. 50 år. Over en så lang periode vil der naturligvis være perioder med lave salgstal og perioder med høje salgstal afhængig af konjunkturudviklingen. Efter begrænset salg i årene efter finanskrisen har der fra 2013 været et tilfredsstillende salg på niveau med det forventede. Der er indgået betingede salgsaftaler i et omfang, der indikerer, at salgsniveauet vil være på et relativt højt niveau i 2019. Der er naturligvis større usikkerhed omkring salgsomfanget i de efterfølgende år.

Det er selskabets strategi så vidt muligt at have et varieret udbud af arealer til rådighed for markedet inden for selskabets udviklingsområder. By & Havn udbyder således arealer til både bolig- og erhvervsformål i forskellige dele af byen, ligesom der udbydes arealer med forskellige karakteristika og i forskellige prisniveauer. Samlet indebærer denne strategi, at gunstige konjunkturforskelde udnyttes bedst muligt.

Udviklingstakten tilpasses løbende den forventede markedsudvikling, så nye investeringer i byudvikling afpasses med salgstakten. En væsentlig forudsætning for at kunne udvikle arealerne i takt med markedets efterspørgsel er, at det nødvendige plangrundlag tilvejebringes med forudsætninger, som tilgodeser markedets behov, hvilket alt andet lige er med til at mindske risikoen for svigtende salg. Der arbejdes løbende med at indsamle viden herom og udvikle byområderne i tråd hermed, ligesom selskabet løbende har en tæt og konstruktiv dialog med Københavns Kommune herom.

Udlejning

Pr. 31. december 2018 er værdien af de aktiver, der anvendes i udlejningssegmentet, opgjort til 3.096 mio. kr., hvilket svarer til 22 pct. af By & Havns samlede anlægsaktiver.

Den største risiko for By & Havns omsætning og indtjening fra udlejningsaktiviteter er økonomisk afmatning. Risikoen består i, at markedslejen falder, at tomgangsprocenten øges eller at der opstår deciderede tab på lejemål som følge af manglende betaling.

Den samlede portefølje udgør næsten 700 lejemål, der består af en bred vifte af forskellige typer af lejemål, hvilket er med til at begrænse risikoen for at blive ramt hårdt af faldende efterspørgsel efter bestemte typer af lejemål. De væsentligste typer af lejemål udgøres af moderne kontorlejemål, lagerlejemål og areallejemål.

De øvrige lejeindtægter består bl.a. af udlejning til restauranter, butikker og bolig. Hertil kommer udlejning af vandarealer og udlejning til havneformål ekskl. lejen fra CMP, jf. afsnittet Havnedrift. Vandareallejemål omfatter bl.a. udlejning til sejlklubber mv. Værdien af disse lejemål indgår ikke som investeringsejendomme i regnskabet, men er optaget til kostpris.

Pr. 31. december 2018 er tomgangsprocenten for kontorlejemål opgjort til 8,2 pct. og for lagerlejemål til 4,2 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn, idet der dog periodevis kan være en større afvigelse, da evt. tomgang i et enkelt større lejemål kan påvirke tomgangsprocenten relativt meget.

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for de enkelte bygninger. Lejemålene søges løbende forbedret, men større forbedringsarbejder igangsættes først, når der er indgået en lejeaftale, som på langt sigt kan finansiere omkostningerne.

Areallejemålene vedrører primært arealer i Nordhavn og Sydhavnen. På en del af arealerne har lejer investeret i egne bygninger og anlæg, hvilket er med til at mindske risikoen for fraflytning.

Selskabet arbejder endvidere aktivt med fremadrettet at reducere risikoen for tomgang ved primært at indgå lejeaftaler med forholdsvis lange uopsigelsesperioder. Der foretages kreditvurdering af større nye lejere, og opkrævning af forudbetalt leje (depositum) mindsker risikoen for direkte tab. I de foregående år har de direkte tab på debitorer fra lejemål været meget begrænsede set i forhold til selskabets lejeindtægter (under 1 pct. af lejeindtægterne).

Parkering

Pr. 31. december 2018 er værdien af By & Havns parkeringsanlæg opgjort til 1.665 mio. kr., svarende til ca. 12 pct. af By & Havns anlægsaktiver. Anlæggene er placeret i Ørestad, på Marmormolen og i Indre Nordhavn.

Den største risiko for tab inden for parkeringssegmentet er, at byudviklingen spredes over for store områder, og at det derigennem bliver vanskeligt at få udnyttet parkeringskapaciteten effektivt. Endvidere er økonomien i parkeringsanlæggene afhængig af, at der i lokalområdet bygges både til bolig- og erhvervsformål. En dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne til både bolig- og erhvervsformål vil således øge kapacitetsudnyttelsen, hvilket er afgørende for en tilstrækkelig forrentning af investeringen i parkeringsanlæggene.

Investering i nye parkeringsanlæg afpasses med udbygningstakten i de nye byudviklingsområder. I de nye udviklingsområder investeres i første omgang i midlertidige parkeringsanlæg på terræn, mens store investeringer i parkeringsanlæg i konstruktion først gennemføres, når efterspørgslen er tilstrækkelig.

Efterspørgslen efter parkeringspladser i de forskellige områder påvirkes primært af antallet af boliger og arbejdspladser i nærområdet samt af prisniveauet for parkering, mens generelle konjunkturforskeligheder kun i begrænset omfang påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

By & Havn ejer og driver i alt mere end 6.000 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Der er indgået aftale om fast abonnementsbetaling med knap 4.600 kunder, hvoraf knap 2.100 er erhvervs-kunder og godt 2.500 er private kunder.

De faste abonnementskunder står for ca. 80 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontantbetalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængigt af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

Selskabets parkeringsanlæg er i flere områder udsat for konkurrence fra tilsvarende anlæg eller fra gratisparkering i gadeplan i nærområdet. Den overordnede udvikling på parkeringsområdet med større grad af betaling for parkering i byområder mindsker alt andet lige risikoen herfor.

På længere sigt er risikoen for parkeringssegmentet, at bilejerskabet og dermed parkeringsbehovet vil være faldende som følge af stigende anvendelse af delebiler mv. Det indgår i By & Havns strategiske overvejelser at undersøge muligheden for, at kommende parkeringsanlæg bygges så fleksible som muligt, så parkeringsanlæggene kan anvendes til andre formål, hvis efterspørgslen efter parkering falder bort.

Havnedrift

Værdien af de anlægsaktiver, der anvendes til havnedrift, udgør 1.029 mio. kr., svarende til ca. 7 pct. af de samlede anlægsaktiver. Anlægsaktiverne består primært af bygninger, kajer, bolværker og andre havneanlæg, der anvendes i den kommercielle havnedrift. Hovedparten af anlæggene lejes ud til det 50 pct. ejede joint venture CMP, der varetager selskabets havnedriftsaktiviteter i København. CMP varetager på lignende vis driften af erhvervshavnen i Malmø.

Havnedriften påvirkes af de generelle økonomiske konjunkturer, og CMP's omsætning og resultat har således også været ramt af den økonomiske afmatning, der fulgte finanskrisen. CMP's aktiviteter er spredt over flere forskellige forretningsområder og er endvidere fordelt på aktiviteter i Malmø og København, der ikke nødvendigvis har samme konjunkturforskeligheder. CMP's omsætning er fordelt på mange forskellige kunder, hvoraf mange har en relativt stærk finansiel baggrund. De samlede havnedriftsaktiviteter har således en afbalanceret risikoprofil, hvilket har været med til at reducere indtægtsnedgangen under finanskrisen.

En del af CMP's indtjening opnås i SEK. By & Havn afdækker ikke den valutarisiko, der opstår som følge heraf, idet den på langt sigt skønnes at være begrænset i forhold til By & Havns samlede indtjening.

By & Havn investerer i nye havneanlæg, når udviklingen i havneomsætningen eller byudviklingen gør det nødvendigt. De primære havneanlæg lejes ud til CMP, og nye investeringer i havneanlæg igangsættes som regel kun, hvis der er indgået aftale med CMP om lejebetaling herfor. De kommende år er der behov for investeringer på Prøvestenen samt i en ny containerterminal og i en ny krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

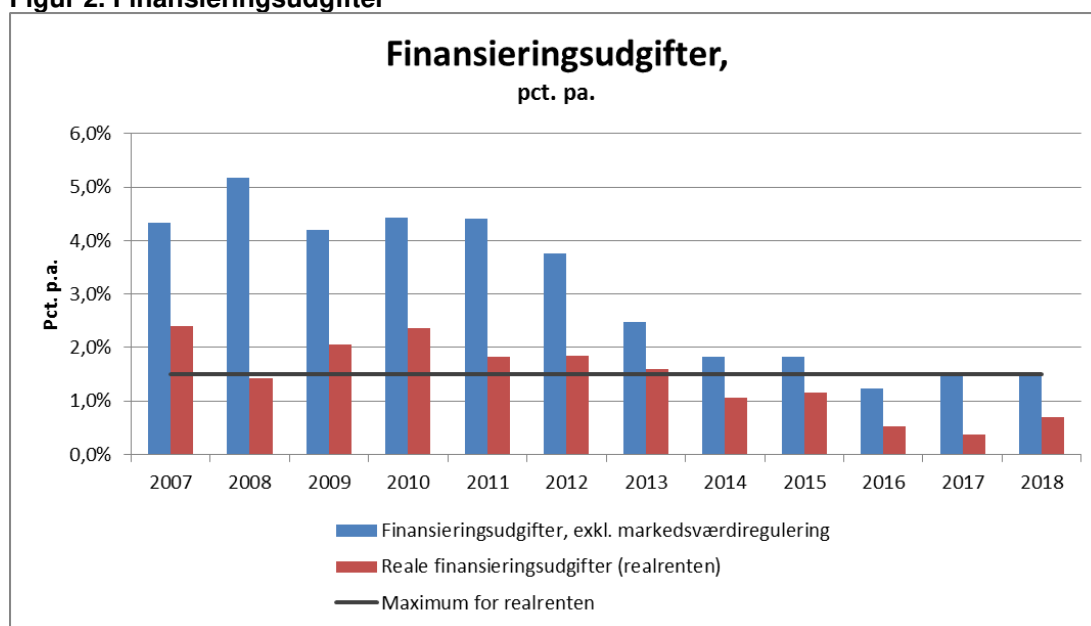
Finansielle risici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde for By & Havn som følge af selskabets relativt store gæld. Ved udgangen af 2018 var By & Havn samlede nominelle nettogæld til kreditinstitutter mv. på 13,2 mia. kr. Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden at være svagt faldende set over de kommende 4-5 år. Der er i denne vurdering ikke taget højde for selskabets forpligtelse til at dække Metroselskabets evt. trækning på en budgetreserve på godt 1,6 mia. kr. i 2014-priser, som blev vedtaget af Folketinget primo 2015.

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Målsætningen for finansforvaltningen er at opnå de lavest mulige reale finansieringsomkostninger set over en længere tidshorison, dog under hensyntagen til et acceptabelt niveau for udsving mellem de enkelte års resultater. For den nuværende strategiperiode 2016-2019 er målet præciseret til, at de reale finansieringsomkostninger skal holdes under 1,5 pct. p.a.

Figur 2. Finansieringsudgifter



Rammerne for selskabets finansielle transaktioner fastsættes én gang årligt af bestyrelsen med vedtagelse af en finansstrategi og en finansieringsinstruks. Den samlede risikoprofil er lav.

I 2019 skal der gennemføres refinansiering for ca. 2,2 mia. kr.

Valutarisiko

I henhold til retningslinjerne i trepartsaftalen og den af bestyrelsen vedtagne finansstrategi er selskabets låneportefølje endeligt eksponeret alene i DKK og EUR. Med udgangspunkt i historisk lave udsving mellem de to valutaer vurderes eksponeringen i EUR ikke at udgøre en væsentlig finansiel risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteutvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2018 var 83 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 17 pct. i EUR. Valutarisikoen opgjort som VaR (95 pct. fraktil) er opgjort til 12 mio. kr.

Renterisiko

Fordelingen af den samlede gældsportefølje på forskellige rentetyper (fast-, variabelt eller realt forrentede lån) fastlægges i finansstrategien, men overvejes i øvrigt løbende afhængig af udviklingen på de finansielle markeder. I fastlæggelsen af gældsfordelingen inddrages også sammenhængen mellem udviklingen i finansieringsomkostninger (passiver) og selskabets indtjening (aktiver). Analyser har peget på, at selskabet i relation til det samlede risikobillede med fordel kan anvende alle tre gældstyper i sin portefølje.

I finansstrategien for 2019 er fastlagt, at de nominelle fastforrentede lån skal udgøre 30-60 pct. af den samlede gæld, mens de variabelt forrentede lån skal udgøre 0-40 pct., og realrentebaserede lån skal udgøre 20-40 pct. I forhold til fordelingen pr. 31. december 2018 vil den variabelt forrentede andel og dermed renterisikoen blive nedbragt til omkring 15 pct. i løbet af 2019.

Tabel 1. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2018 og ramme i finansstrategien for 2019 (pct.)

	31.12.2018	Finansstrategi, ramme for 2019	Pejlemærke
Variabelt forrentet	29	0 – 40	15
Fastforrentet	38	30 – 60	55
Realforrentet (indeks)	33	20 – 40	30
I alt	100		

Pr. 31. december 2018 er gældsporteføljens varighed opgjort til 7,6 år, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 6,4 år for den nominelle gældsandel og 9,5 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 1.200 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 procentpoint.

Kreditrisici

Finansielle kreditrisici består i, at modparter ikke overholder deres forpligtelser over for By & Havn, enten i relation til afledte finansielle instrumenter eller ved placering af overskudslikviditet.

Rente- og valutaswaps indgås kun med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner og i overensstemmelse med retningslinjerne i trepartsaftalen mellem Nationalbanken, Finansministeriet og Transportministeriet. Målet er, at risikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i perioder overskudslikviditet, der placeres som bankindestående indtil det forventede afløb. Overskudslikviditet op til 150 mio. kr. kan ved løbetider op til ¼ år alene placeres i pengeinstitutter med en rating mindst på niveau med A-kategorien. Placering af større beløb og/eller placeringer med længere løbetider skal placeres i AA- eller AAA-kategorierne.

Likviditetsrisiko

By & Havn har en meget begrænset likviditetsrisiko, da selskabet via lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S samt trepartsaftalen mellem Nationalbanken, Finansministeriet og Transportministeriet har adgang til at optage lån i Nationalbanken til finansiering af selskabets aktiviteter. Lån kan optages med meget kort varsel. Hertil kommer, at selskabet har trækingsrettigheder (kassekredit) på 100 mio. kr. hos sin hovedbank-forbindelse.

Øvrige risici

Forsikringer

By & Havn har tegnet en række forsikringer vedrørende selskabets materielle anlægsaktiver til dækning af evt. skader. Det drejer sig bl.a. om forsikringer vedrørende bygninger, materiel, motorkøretøjer og løsøre. Det er en del af ledelsesansvaret at forholde sig aktivt til de opståede skader og overveje skadesforebyggende tiltag, således at selskabets samlede risikoomkostninger mindskes over tid.

Der er endvidere tegnet forsikringer vedrørende ansvarsforhold, herunder erhvervsansvar og bestyrelses- og direktionsansvar, samt entreprisforsikringer i forbindelse med større anlægsopgaver.

Bestyrelsen vedtager en gang årligt en forsikringsstrategi og gennemgår selskabets aktuelle forsikringsdækning.

Miljø

By & Havn har ingen aktiviteter, som i sig selv kan give anledning til væsentlige miljøskader. Dog har enkelte af selskabets lejere aktiviteter, som i en vis udstrækning kan påvirke miljøet. Det indgår i alle lejekontrakter, at lejer skal rense arealerne ved fraflytning. Alternativt aftales, at lejer ved fraflytning indbetaler et beløb svarende til oprensningssomkostningerne. By & Havn påtager sig herefter at rense arealerne, når det bliver påkrævet. Ved indgåelse af lejekontrakter indbetaler selskabets lejere derudover et depositum, som i tilfælde af en konkurssituation bl.a. kan dække omkostningerne til oprensning af forurening.

Nogle af selskabets arealer, der skal frasælges, kan være forurenede primært fra tidligere tiders aktiviteter. I forbindelse med salg af arealer (byggeretter) gennemføres en åben proces over for køber omkring evt. forureningsrisiko. Det indgår som hovedregel i salgsaftalerne, hvem der skal dække evt. meromkostninger til oprensning i forbindelse med udnyttelse af arealerne. Hermed elimineres en evt. risiko for retstvister herom.

Der findes ikke en fuldstændig kortlægning af forureningsomfanget i By & Havns områder, men der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til arealer, der forventes solgt de kommende år, som har en høj forureningsgrad. Det forventes således ikke, at omkostningsniveauet til forureningsrisici for By & Havn vil være væsentligt højere end de hidtil gjorte erfaringer. Der er taget højde for evt. omkostninger til oprensning i vurderingen af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er pr. 31. december 2018 hensat 41 mio. kr. vedrørende evt. fremtidige miljøforpligtelser.

Jura

Selskabet har hovedsageligt juridiske risici i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter og salgskontrakter. Der er udarbejdet standardlejekontrakter for alle lejemål. Lejekontrakterne gennemgås løbende med henblik på at sikre, at de afspejler gældende lovgivning og praksis på området. Selskabet har historisk set haft ganske få retstvister med lejere.

Salgskontrakter er også i et vist omfang standardiserede, men kræver i flere tilfælde en tilpasning til de konkrete tilfælde. Selskabet har egne juridiske eksperter, men anvender ved alle større ejendomshandler eksternt juridisk bistand for at minimere risikoen for senere retstvister.

Anlægskontrakter

Selskabet investerer løbende relativt store beløb i havneanlæg, parkeringsanlæg og generel infrastruktur mv. Der er løbende en risiko for, at anlægsprojekterne ikke overholder budget eller ikke gennemføres til det forventede tidspunkt. Selskabet har eget personale med stor erfaring inden for de pågældende områder, ligesom der i fornødent omfang anvendes eksternt ekspertise til at styre de største og mest komplicerede projekter.

For alle større investeringsprojekter tegnes entreprisforsikring, ligesom det kræves, at entreprenørerne stiller garantier for arbejdets færdiggørelse.

Regnskabsberetning

Resultat

Årets resultat før markedsværdiregulering af gæld udgør 627 mio. kr. mod -394 mio. kr. i 2017. Fremgangen i resultatet kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der ligger 1.170 mio. kr. højere end året før. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er forbedret med 2 mio. kr. til trods for, at resultatet i 2017 indeholdt en engangsindtægt på 37 mio. kr. vedrørende kompensation i forbindelse med udflytning af containerterminal. Fremgangen kan henføres til både en øget omsætning og reducerede omkostninger. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 710 mio. kr.

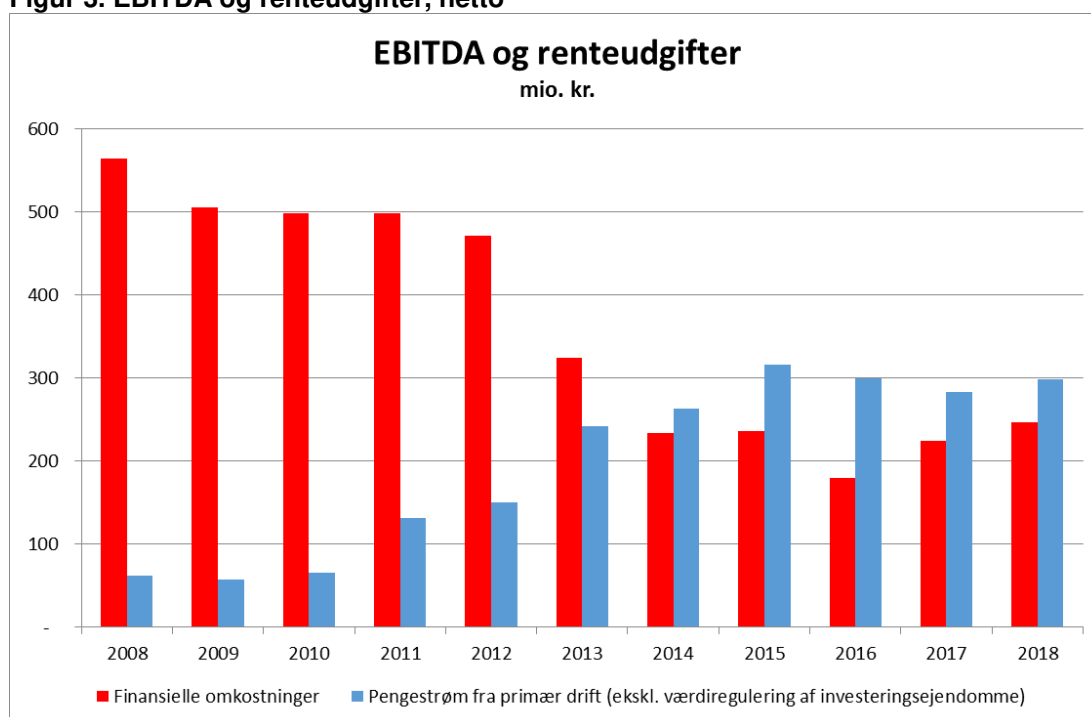
I 2018 blev nettoomsætningen på 485 mio. kr., hvilket er en stigning på 33 mio. kr., svarende til 7 pct. Stigningen skyldes primært en stigning i jord modtaget i Nordhavn, idet der dog også er fremgang i omsætningen fra udlejning og parkering.

For 2018 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 600 mio. kr. mod -570 mio. kr. i 2017. Årets værdireguleringer fordeler sig med 49 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 573 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer samt øvrige på -22 mio. kr. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 530 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 43 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene. Værdireguleringerne svarer stort set til det forventede under de nuværende markedsforhold. Stigningen i forhold til 2017 skyldes primært, at der i 2017 blev foretaget en nedskrivning i værdierne som følge af beslutningen om at stoppe udviklingen af Ørestad Fælled Kvarter samt indregningen af selskabets bidrag til afgrænsningskammeret til Nordhavnsvej.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 2018 under 2017-niveauet, hvilket skyldes en nedgang i ejendomsskatterne. Ses der bort fra ejendomsskatterne, har omkostningsniveauet stort set været uændret fra 2017 til 2018.

I 2018 udgør afskrivningerne 96 mio. kr., hvilket er en stigning på 13 mio. kr. Stigningen skyldes højere afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn.

Figur 3. EBITDA og renteudgifter, netto



I 2018 udgjorde EBITDA (ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme) 298 mio. kr. Beløbet mere end dækker nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet.

I 2018 udgjorde nettorenteudgifterne 202 mio. kr. (225 mio. kr. i 2017). Indeholdt i årets renteudgifter er resultatandel fra Harbour P/S på 36 mio. kr. Foruden denne resultatandel er baggrunden for de lave renteudgifter et fortsat lavt renteniveau samt en nedgang i gælden i løbet af 2018. Den lave inflation i 2018 har ligeledes været med til at begrænse renteudgifterne, da ca. en tredjedel af den samlede gæld er placeret i gæld med realrente. I 2018 var de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter på 1,5 pct. p.a. I 2018 udgjorde det samlede resultat fra joint ventures mv. 31 mio. kr., hvoraf 28 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 6 mio. kr. vedrører Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Der har til gengæld været et negativt bidrag fra Kronløbsøen Projekt P/S på 3 mio. kr., hvilket kan henføres til, at selskabet endnu er i sin indledende fase.

I 2018 var den samlede resultatandel fra associerede selskaber -4 mio. kr. Også her er der tale om udviklingselskaber, hvor udviklingsgevinsterne først forventes at vise sig på et senere tidspunkt.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2018 i forhold til ultimo 2017 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedskrevet med 83 mio. kr.

Balance

Ved udgangen af 2018 udgør den samlede balance 15.635 mio. kr. (16.376 mio. kr. i 2017). De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.265 mio. kr., hvilket er et fald på 125 mio. kr. i forhold til i 2017. Faldet kan primært henføres til investeringsejendommene som følge af frasalg af byggeretter samt havneindretningerne, der er faldet med 99 mio. kr. som følge af afskrivninger på primært anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn.

Ved udgangen af 2018 udgjorde de finansielle anlægsaktiver 1.538 mio. kr., hvilket er 294 mio. kr. højere end året før. Foruden en stigning i værdien af derivater knyttet til selskabets lånoptagelse skyldes stigningen en positiv resultatudvikling i selskabets resultatandele og værdipapirer.

Forventninger til 2019 og de kommende år

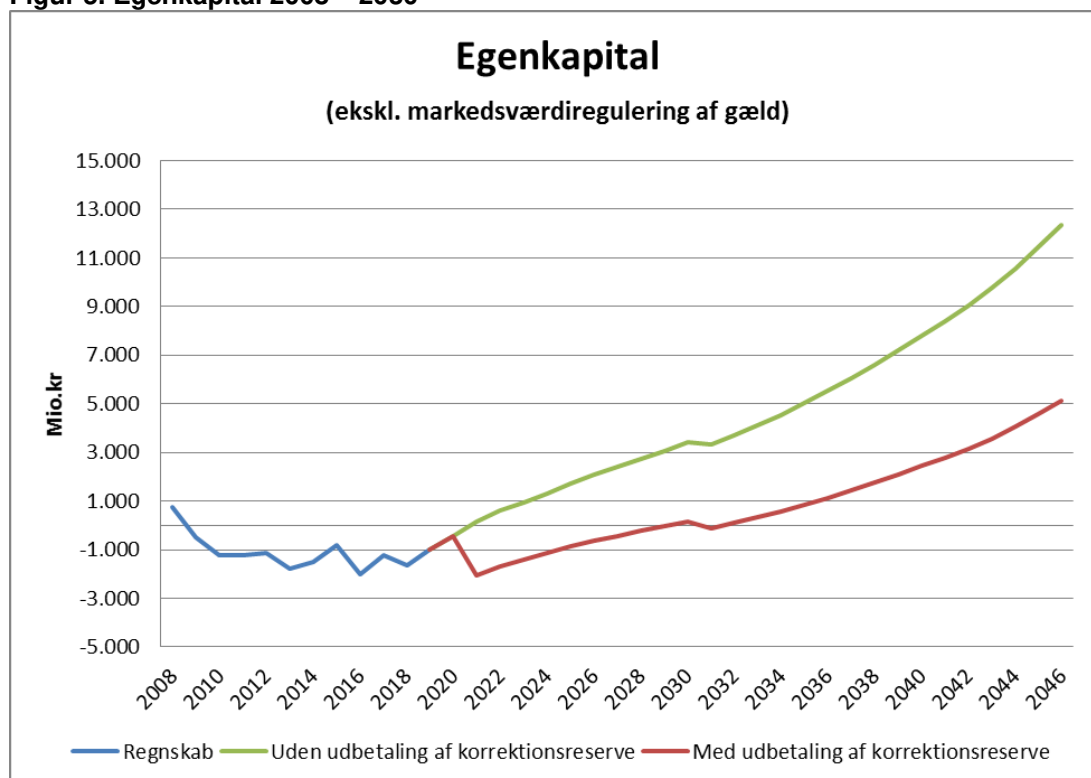
Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

Den generelle udvikling i 2018 har bestyrket muligheden for at nå en forbedring af egenkapitalen med 1.000 mio. kr. i strategiperioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter fra markedsværdireguleringer af gæld og bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen.

Hvis der ses bort fra effekterne af markedsværdiregulering af gæld ventes det, at egenkapitalen vil være positiv i løbet af nogle få år. Såfremt ejerne anmoder selskabet om at udbetale den korrektionsreserve til etablering af Sydhavnsmetroen på ca. 2 mia. kr. i løbende priser, som selskabet i henhold til lovgivningen er forpligtet til at dække, hvis behovet opstår, vil tidspunktet blive forskudt til 2029. Der er derfor trods den generelt gode udvikling i selskabets udviklingsprojekter og økonomi lang vej endnu, før selskabet kan siges at være i balance.

Den negative effekt af en evt. udbetaling af korrektionsreserven til Sydhavnsmetroen vil i forhold til ovenstående vurdering blive positivt modvirket, når Københavns Kommune overdrager arealer til By & Havn som erstatning for den manglende udviklingsmulighed af Ørestad Fælled Kvarter.

Figur 5. Egenkapital 2008 – 2030



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 kernevirkksomhed. 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.

Nettoomsætningen forventes at stige med ca. 5 pct. i 2019. En meget stor del af indtægterne er båret af kontrakter og er derfor forholdsvis sikre. Størst usikkerhed findes omkring indtægter fra modtagelse af jord, hvor de tilførte mængder kan variere forholdsvis meget.

I 2019 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 340 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

2. Regnskab

De uafhængige revisorerers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015 og Rigsrevisorloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Rigsrevisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med Rigsrevisorlovens § 1, stk. 6, og den godkendte revisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere Udviklingsselskabet By & Havn I/S' evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Udviklingsselskabet By & Havn I/S, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed,

men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Udviklingsselskabet By & Havn I/S' evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Udviklingsselskabet By & Havn I/S ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabslovens regler.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 28. marts 2019

Rigsrevisionen

CVR: 77806113



Lone Lærke Strøm
Rigsrevisor

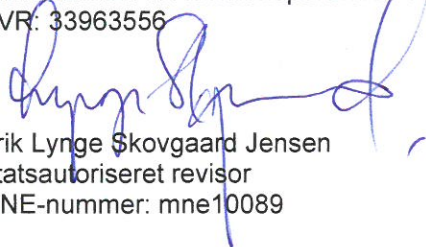


Malene Sau Lan Leung
Kontorchef

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 33963556



Erik Lynge Skovgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne10089



Bryndís Símonardóttir
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne40064

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	1	485.268	451.840
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	600.194	-570.154
Andre driftsindtægter		190	37.282
Indtægter i alt		1.085.652	-81.032
Personaleomkostninger	3	-81.129	-74.226
Andre eksterne omkostninger	4	-105.992	-131.745
Af- og nedskrivninger	5	-96.257	-83.475
Resultat af primær drift		802.274	-370.478
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	30.986	52.402
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	-4.435	149.468
Finansielle indtægter	7	36.514	10.638
Finansielle omkostninger	8	-238.524	-235.738
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		626.815	-393.708
Dagsværdiregulering finansielle forpligtelser	9	83.023	293.443
Årets resultat		709.838	-100.265
Forslag til resultatdisponering	10		

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Software		1.847	0
Immaterielle anlægsaktiver	11	1.847	0
Investeringsejendomme		10.852.051	10.933.814
Grunde og bygninger		488.030	483.710
Havneindretninger		759.294	858.353
Driftsmateriel		9.216	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse		104.886	104.455
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	0
Materielle anlægsaktiver	12	12.263.477	12.390.090
Kapitalandele i joint ventures	13	136.033	109.763
Kapitalandele i associerede selskaber	13	51.819	32.500
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.639	3.593
Andre værdipapirer	14	204.094	174.778
Derivater	19	1.142.245	923.024
Finansielle anlægsaktiver		1.537.830	1.243.658
Anlægsaktiver		13.803.154	13.633.748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.203	74.318
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	447.918	702.517
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		140.033	141.438
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		9.497	53.449
Derivater	19	159.042	3.479
Andre tilgodehavender	16	147.244	130.177
Periodeafgrænsningsposter	17	13.073	6.663
Tilgodehavender		993.010	1.112.041
Værdipapirer		790.542	1.199.779
Likvide beholdninger		48.713	430.600
Likvide beholdninger		48.713	430.600
Omsætningsaktiver		1.832.265	2.742.420
Aktiver		15.635.419	16.376.168

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.337	0
Overført resultat		-3.594.417	-4.287.704
Egenkapital		-3.129.516	-3.837.140
Andre hensatte forpligtelser	18	87.823	52.471
Hensatte forpligtelser		87.823	52.471
Kreditinstitutter	19	14.039.620	14.102.110
Leasingforpligtelser	19	51.142	54.669
Deposita		45.998	43.698
Gæld til Københavns Kommune	19	13.003	17.448
Derivater	19	1.879.264	2.141.189
Langfristede gældsforpligtelser		16.029.027	16.359.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	2.212.571	2.228.212
Gæld til Københavns Kommune	19	63.451	1.175.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.294	83.910
Derivater	19	69.186	0
Anden gæld		213.062	267.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.521	46.132
Kortfristede gældsforpligtelser		2.648.085	3.801.723
Gældsforpligtelser		18.677.112	20.160.837
Passiver		15.635.419	16.376.168
Eventualforpligtelser mv.	20		
Honorar til revisor	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		
Segmentoplysninger	25		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Periodens resultat		709.838	-100.265
Reguleringer	23	-507.125	326.165
Ændring i driftskapital	24	-27.166	-6.785
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		175.547	219.115
Renteindbetalinger og lignende		242.371	756.370
Renteudbetalinger og lignende		-502.919	-1.041.213
Pengestrømme fra ordinær drift		-85.001	-65.728
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-85.001	-65.728
Køb af materielle anlægsaktiver		-313.786	-1.173.618
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-60.616	581.997
Salg af investeringsejendomme		1.291.391	1.060.224
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.324	1.725
Modtaget udbytte fra joint ventures		10.000	62.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		928.313	532.828
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.743.580	5.095.307
Tilbagebetaling af gæld		-3.378.016	-4.886.622
Køb og salg af værdipapirer		409.237	-74.004
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.225.199	134.681
Ændring i likvider		-381.887	601.781
Likvider primo		430.600	-171.181
Likvider ultimo		48.713	430.600
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		48.713	430.600
Likvider ultimo		48.713	430.600

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018

	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 2017	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-1.237	0	-1.237
Regulering til tidligere år		20.378		20.378
Periodens afgang	0	-190.048	190.048	0
Udbytte til moderselskabet	0	-62.500	62.500	0
Periodens resultat	0	201.870	-302.135	-100.265
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	23.016	-23.016	0
Egenkapital 31. december 2017	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.214	0	-2.214
Udbytte til moderselskabet		-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

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.920	1.568
Lejeindtægter, ejendomme	214.929	207.351
Lejeindtægter, havn	67.045	69.412
Parkeringsindtægter	91.044	82.317
Jordmodtagelse, havn	101.258	78.575
Øvrig omsætning	9.072	12.617
	485.268	451.840
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	49.320	56.679
Værdireguleringer af investeringsejendomme	573.268	-626.833
Øvrige	-22.394	0
	600.194	-570.154
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	69.471	63.377
Pensioner	5.634	5.047
Andre omkostninger til social sikring	998	861
Øvrige personaleomkostninger	5.026	4.941
	81.129	74.226
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	2.272	2.304
Fratrædelsesgodtgørelse til tidligere direktør	5.208	0
Øvrige udbetalinger til direktionen	200	200
Pension til direktionen	141	241
Bestyrelse	1.402	1.450
	9.223	4.195
I øvrige udbetalinger til direktionen indgår resultatløn til direktionen, som i henhold til kontrakten kan udgøre op til 10 pct. af ordinær løn.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	113	111
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	75.561	82.350
Ejendomsskatter og afgifter	30.431	49.395
	105.992	131.745

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
5 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	2.590	3.028
Havneindretninger	91.190	77.532
Driftsmateriel	2.973	2.915
Software	4	0
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-500	0
	96.257	83.475

Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 69.597 tkr. Pr. 31. december 2017 udgjorde afskrivningen 56.634 tkr.

6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber

Resultat af andel i joint ventures efter skat	30.986	52.402
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-4.435	149.468
	26.551	201.870

7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	0	241
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	397	808
Renteindtægter, Københavns Kommune	413	759
Dagsværdiregulering af andre værdipapirer	35.690	5.100
Valutakursreguleringer	0	3.496
Andre finansielle indtægter	14	234
	36.514	10.638

8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	307.273	316.957
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-105.457	-114.948
Renteomkostninger, værdipapirer	7.673	7.100
Renteomkostninger, Københavns Kommune	23.095	23.403
Finansiell leasing	3.189	3.181
Valutakursreguleringer	2.710	0
Andre finansielle omkostninger	41	45
	238.524	235.738

9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-221.427	178.197
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	304.450	115.246
	83.023	293.443

10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	26.551	201.870
Overført overskud	683.287	-302.135
	709.838	-100.265

Noter til årsrapporten

11 Immaterielle anlægsaktiver

	Software DKK 1.000
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i perioden	1.851
Kostpris 31. december 2018	1.851
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Periodens afskrivninger	4
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	4
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.847
Afskrives over	4 år

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	10.878.528	547.484	1.474.795	35.812	104.455	0
Reklassifikation	0	0	0	0	0	0
Tilgang	6.767	0	0	0	306.752	0
Afgang i perioden	-911.452	-741	0	-1.723	0	0
Overførsler i perioden	252.441	7.384	-7.869	2.514	-306.321	50.000
Kostpris 31. december 2018	10.226.284	554.127	1.466.926	36.603	104.886	50.000
Værdireguleringer 1. januar	55.286					
Periodens værdiregulering	573.268					
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-2.787					
Værdireguleringer 31. december 2018	625.767					
Af- og nedskrivninger 1. januar		63.774	616.442	26.054		
Periodens nedskrivninger		0	0	0		
Reklassifikation		0	0	0		
Periodens afskrivninger		2.590	91.190	2.973		
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0		
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-267	0	-1.640		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		66.097	707.632	27.387		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	10.852.051	488.030	759.294	9.216	104.886	50.000
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år		
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		64.054				

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2018 opgjort til en værdi af 10.852 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 3.004 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.848 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbesummer, der opkræves for de byggeretter, der ligger placeret tæt på kommende metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte områder. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2018 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2018.

Nedenfor er metoden til at værdiansætte By & Havns investeringsejendomme i årsregnskabet beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

Udlejningsejendomme:

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlagt til havnedrift. Endvidere er vandareallejemål undtaget af vurderingen.

Porteføljen af udlejningsejendomme er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden, idet det generelt set antages, at den nuværende nettoleje kan opretholdes på langt sigt. I konkrete tilfælde er der taget højde for, at visse ejendomme overgår til udviklingsejendomme, efterhånden som selskabets arealer omdannes.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje

÷ Korrektion for generel tomgang

÷ Drift og vedligehold

÷ Ejendomsskatter

÷ Administration (3 pct. af bruttolen)

=Nettolen

Nettolen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 7,4 pct., lagerlejemål 2,5 pct. samt showroom, butik og restaurant 4,0 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

De ledige arealer er ikke værdisat, men der er til gengæld heller ikke indregnet tomgang for de udlejede arealer.

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype. Udgifterne til særlig bygningsreovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2018.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 3,75 og 7,75 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelsesperiode på 19 år, er anvendt et afkastkrav på 3 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 6,45 pct.

Den kapitaliserede nettolen tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (46 mio. kr.).

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 3.004 mio. kr. til 2.623 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.522 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav

Primære afkastkrav (pct.)	-1,0	-0,5	Centralt skøn, 6,45 pct.	+0,5	+1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	3.522	3.241	3.004	2.800	2.623

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt ca. 3,3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,9 mio. etagemeter. Periodevis kan der opstå situationer, hvor efterspørgslen efter byggeretter er større end antallet af lokalplanlagte arealer. By & Havn forsøger at modvirke dette ved at påbegynde udviklingsarbejdet af nye områder i god tid inden forventet salgstidspunkt. By & Havn har dermed en meget stor del af de samlede tilgængelige etagemeter i Københavns Kommune. Områderne skal udvikles i takt med, at markedet efterspørger nye arealer. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være op imod 50 år. Salgsomfanget har i perioden med lavkonjunktur i Danmark været præget af et trægt marked med lav efterspørgsel. I 2013 vendte markedet dog med flere gennemførte salg, og siden har efterspørgslen været stigende, og der er gennemført et væsentligt antal salg.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. De gennemførte salg i 2018 og de igangværende salgsdrøftelser har dog i gennemsnit ligget lidt over den hidtidige vurdering.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggemodnings- og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om prisudvikling og afhændelsestidspunkt, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2018 opgjort til 7.848 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der frem til 2030 anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Ved allerede indgåede salg, hvor overdragelsen dog først betales på et senere tidspunkt, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 3 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 4,8 pct. realt (ca. 7,9 pct. nominelt).

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med ca. 1.100 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med ca. 1.500 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor, mio. kr.

Real diskonteringsfaktor (pct.)	5,8 pct.	5,3 pct.	Centralt skøn, 4,8 pct.	4,3 pct.	3,8 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.742	7.254	7.847	8.542	9.371

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige 3,3 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 552 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 525 mio.kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.296	7.848	8.773

Salgspriser

Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den godt 50-årige periode, hvor byggeretterne ventes solgt.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en ændring i de opnåede salgspriser på 5 procentpoint give en ændring i de beregnede dagsværdier på ca. 275 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+ 5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.297	7.572	7.848	8.122	8.397

Noter til årsrapporten

	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
13 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	245.001	37.494
Periodens tilgang	7.500	24.000
Periodens afgang	0	-40
Kostpris ultimo	<u>252.501</u>	<u>61.454</u>
Værdireguleringer primo	-135.238	-4.994
Valutakursregulering	-2.216	0
Periodens resultat	30.986	-4.436
Periodens afgang	0	14
Regulering til tidligere år	0	-219
Udbytte til moderselskabet	-10.000	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-116.468</u>	<u>-9.635</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>136.033</u>	<u>51.819</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 1.415	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK 50	50 pct.
Associerede selskaber:			
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40,00 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK 5.200	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK 50	40,00 pct.

Noter til årsrapporten

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer DKK 1.000	Andre tilgode- havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.778	3.593
Periodens tilgang	35.691	81
Periodens afgang	-6.375	-35
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	204.094	3.639

15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Skødekonti og garantier	70.358	334.844
Andre tilgodehavender ejendomssalg	377.560	367.673
	447.918	702.517

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 427 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	84.446	72.023
Grundskyld	19.965	18.583
Øvrige tilgodehavender	42.833	39.571
	147.244	130.177

17 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	9.185	3.584
Periodiserede salgsomkostninger	3.888	3.079
	13.073	6.663

Noter til årsrapporten

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	18.698	33.700	73	0	52.471
Tilgang i perioden	5.980	7.000	0	22.394	35.374
Afgang i perioden	0	0	-22	0	-22
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	24.678	40.700	51	22.394	87.823

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	22.394
Mellem 1 og 5 år	32.729
Efter 5 år	32.700
	87.823

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 gjort indsigelse og afventer endelig afgørelse.

	31. dec. 2018	31. dec. 2017
	DKK 1.000	DKK 1.000
19 Gældsforpligtelser		
Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:		
Kreditinstitutter	16.248.664	16.326.956
Derivater	647.163	1.214.686
Leasingforpligtelser	54.669	58.036
Gæld til Københavns Kommune	76.454	1.193.332
	17.026.950	18.793.010

Løbetid på gældsforpligtelser:

	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	2.298.900	-89.856	3.527	61.227	2.273.798
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.273.875	-284.080	15.866	15.227	6.020.888
Forfalder efter 5 år	7.675.889	1.021.099	35.276	0	8.732.264
	16.248.664	647.163	54.669	76.454	17.026.950

Andre finansielle gældsforpligtelser forfalder inden for 12 måneder.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
19 Gældsforpligtelser (fortsat)		
Finansielle risici og finansielle instrumenter:		
Kategorisering af aktiver og passiver:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.203	74.318
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	447.918	702.517
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	140.033	141.438
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	9.497	53.449
Andre tilgodehavender	147.244	130.177
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	820.895	1.101.899
Derivater ekskl. renter	1.204.437	841.807
Derivater, renter	96.850	84.696
Værdipapirer	790.542	1.199.779
Likvide beholdninger	48.713	430.600
Derivater, værdipapirer og likvider, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.140.542	2.556.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.294	83.910
Leasingforpligtelser	54.669	58.036
Anden gæld ekskl. renter	132.062	188.724
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	229.025	330.670
Kreditinstitutter	16.248.664	16.326.956
Gæld til Københavns Kommune	76.454	1.193.332
Derivater ekskl. renter	1.895.226	2.085.983
Derivater, renter	53.224	55.206
Anden gæld, renter	81.000	78.514
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	18.354.568	19.739.991

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

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.202.985	-1.867.477
Valutaswaps	1.452	-27.749
Derivater i alt	1.204.437	-1.895.226
Bruttoværdi derivater	1.204.437	-1.895.226
Vedhængende renter	96.850	-53.224
Bruttoværdi total	1.301.287	-1.948.450

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 årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Politik for styring af finansielle risici:

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Direktionen forelægger en gang årligt en finansstrategi og en finansieringsinstruks for selskabets bestyrelse. I finansstrategien og finansieringsinstruksen fastlægges rammerne for selskabets daglige finansielle dispositioner for det kommende år. Rammerne omfatter bl.a. fordeling af låneporteføljen på henholdsvis rentetyper og valuta samt modpartsrisici.

Renterisici:

Selskabets finanstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont, idet renteniveauet i strategiperioden frem til og med 2019 skal holdes under 1,5 pct. realt. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2018 er følgende:

	Variabel forrentet gæld (under 1 år)	Fast forrentet gæld (over 1 år)	Indekseret gæld (realrente- baseret)
Pct. af nettogæld:			
Ramme	0-40 pct.	30-60 pct.	20-40 pct.
Pr. 31. december 2018	29 pct.	38 pct.	33 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

DKK	84 pct.
EUR	16 pct.
	<u>100 pct.</u>

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 84 pct. i DKK og 16 pct. i EUR.

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.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Renterisici (fortsat):

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	48.713	0	0	0	0	0	48.713	48.713
Værdipapirer	74.673	709.394	0	0	0	0	784.066	790.541
	123.386	709.394	0	0	0	0	832.779	839.254
Gæld til kreditinstitutter	-2.272.755	-1.800.000	-1.950.000	0	-2.050.000	-5.900.000	-13.972.755	-16.205.039
Valuta- og renteswaps	-1.636.642	1.000.000	1.350.000	0	1.750.000	-2.521.434	-58.076	-690.789
	-3.909.397	-800.000	-600.000	0	-300.000	-8.421.434	-14.030.831	-16.895.828
Nettogæld	-3.786.012	-90.606	-600.000	0	-300.000	-8.421.434	-13.198.052	-16.056.573
Heraf realrenteinstrumenter								
Renteswaps	0	0	0	0	0	-4.371.434	-4.371.434	-5.955.502
Renteinstrumenter i alt	0	0	0	0	0	-4.371.434	-4.371.434	-5.955.502
Rentebindingstid i mere end 5 år	5-10 år	10-15 år	15-20 år	> 20 år	I alt			
Nettogæld	-1.907.551	-4.495.006	-1.018.878	-1.000.000	-8.421.434			
Heraf realrenteinstrumenter	-107.551	-3.995.006	-268.878		-4.371.434			

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 629 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 589 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, og gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 15 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Valutarisici:

Selskabet kan i henhold til den fastlagte finansstrategi indgå gældsforpligtelser i henholdsvis DKK og EUR.

Selskabets valutarisici relaterer sig til den del af låneporteføljen og likvide indestående, der er placeret i andre valutaer end basisvalutaen (DKK), hvilket vil sige EUR. Finansielle derivater indgår i opgørelsen af valutakursrisikoen.

	pct.	31. dec. 2018 DKK 1.000
DKK	83 pct.	13.404.553
EUR	17 pct.	2.653.498
GBP	0 pct.	-1.478
NOK	0 pct.	0
	100 pct.	16.056.573

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Kreditrisici:

Kreditrisici udtrykker risikoen for, at modparten ikke opfylder sine betalingsforpligtelser. Selskabets kreditrisici kan henføres til placering af overskudslikviditet og tilgodehavender fra derivattransaktioner samt kundetilgodehavender.

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Placeringen kan foretages som indskud i banker, ved køb af obligationer eller lignende. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Grundet den høje kreditværdighed kan der i henhold til selskabets finansieringsinstruks placeres ubegrænset i statsobligationer udstedt eller garanteret af OECD-lande med højeste long-term rating, samt danske realkreditobligationer med senior-status og en maksimal løbetid på 2 år og en rating på minimum AA.

For så vidt angår likviditetsplaceringer i banker skal der i henhold til finansieringsinstruksen følges følgende rammer:

Lang rating	Mio. kr.	Maks. løbetid, år
Aaa/AAA	500	1,00
Aa1/AA+	250	0,50
Aa2/AA		
Aa3/AA-		
A1/A+	150	0,25
A2/A		
A3/A-		

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet:

I 1.000 kr.	Total modpartseksposering (Markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modparter
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	790.541	0	0	0	2
Rating AA	0	1.301.107	0	0	0
Rating A	0	0	0	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	790.541	1.301.107	0	0	2

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 498 mio. kr

Selskabet har ingen væsentlige risici for tab på tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser, idet disse hovedsageligt vedrører lejeindtægter, hvor lejerne har betalt depositum, der kan modregnes i udeståender ved fraflytning.

Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme vedrører skødekonti og garantier, hvor der ikke er risiko for tab.

Selskabet har samlet set hensat et uvæsentligt beløb til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden. Høj varighed indebærer en lav rentetilpasningsrisiko, da en relativt mindre andel af nettogælden skal have rentetilpasning.

Når markedsrenterne ændres, påvirker det markedsværdien (dagsværdien) af nettogælden, og her er gennemslaget og risikoen størst på den fastforrentede gæld med lang løbetid. Det skyldes primært diskonteringseffekten og modsvarer den alternative omkostning eller gevinst, der er forbundet med fastforrentede gældsfordringer sammenholdt med finansiering til de aktuelle markedsrenter.

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden, mio. kr.:

	Varighed	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	6,40	6.460	10.101.072
Realrentegæld	9,50	5.658	5.955.502
Nettogælden	7,55	12.118	16.056.573

Selskabets varighed udgjorde 7,55 år ultimo 2018, sammensat af 6,40 år på den nominelle gæld og 9,50 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 12,1 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld. Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Dagsværdihierarki:

Klassifikation af finansielle gældsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3).

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	790.541	0	0	790.541
Derivater, aktiver	0	1.204.437	0	1.204.437
Finansielle aktiver	790.541	1.204.437	0	1.994.978
Gæld til kreditinstitutter	-16.084.427	-120.611	0	-16.205.039
Derivater, forpligtelse	0	-1.895.226	0	-1.895.226
Finansielle forpligtelser	-16.084.427	-2.015.837	0	-18.100.265

Der har ikke i regnskabsåret været overførsler mellem niveauerne. Alle finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi via resultatet.

Gæld til kreditinstitutter er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.

Derivater omfatter finansielle instrumenter, hvor værdien afhænger af den underliggende værdi på de indeholdte finansielle variable, primært referencerenter. Alle derivater er OTC-derivater indgået med finansielle modparter, og der foreligger ikke børskurser på sådanne finansielle instrumenter.

Derivater omfatter renteswaps. Kursværdien af instrumenterne fastlægges derfor ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter. Diskonteringsrenten fastlægges med baggrund i aktuelle markedsrenter, der vurderes at være tilgængelige for By & Havn som derivatmodpart.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici:

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

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.

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 likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

	<u>31. dec. 2018</u>	<u>31. dec. 2017</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	311	216
Kontanter	10	294
Likvide beholdninger	48.703	430.306
Kassekredit, uudnyttet	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>149.024</u>	<u>530.816</u>

Selskabets likviditetsrisiko er knyttet til udviklingen i ejendomsmarkedet, idet faldende priser på ejendomme forventeligt vil 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.

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 76,4 mio. kr. vedrører tre forhold:

- Selskabet blev ved stiftelsen forpligtet til at bidrage med 700 mio. kr. til etablering af Nordhavnvej. Heraf blev 1/3 betalt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010, mens 2/3 er betalt i 1. halvår af 2018. Der udestår nu 28 mio. kr., der vedrører indeksering af den sidste betaling.

- I henhold til principaftalen mellem Staten og Københavns Kommune skal By & Havn finansiere en evt. Nordhavnstunnel inkl. et såkaldt tilkøblingsanlæg, der er vurderet at koste 660 mio. kr. Der er i 2018 betalt 627 mio. kr. heraf, og der udestår således 33 mio. kr. af den samlede omkostning.

- I forbindelse med udviklingen af Tegllholmen 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.

Noter til årsrapporten

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 syn- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entreprisforsikringens bestemmelser. I oktober 2017 har entreprenøren ZMM udarbejdet klageskrift mod Tryk og By & Havn, og samtidig er en række supplerende spørgsmål til skønsrapporten under udarbejdelse af parterne. 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 syn- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav.

I forbindelse med oprensningssentreprise 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 får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. Det er endnu ikke selskabet bekendt, om der helt eller delvist bliver brug for at aktivere budgetreserven. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

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. 31. december 2018 udgør 254 mio. kr. (mod 280 mio. kr. pr. 31. december 2017), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 110 mio. kr. (mod 122 mio. kr. pr. 31. december 2017). Overdækningen i Pensionskassen udgør 148 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. 97,1 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entrepriscontrakter på ca. 279 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. 31. december 2018 er der modtaget garantistillelser på i alt 102 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

21 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatteråd- givning	Andre ydelse	I alt	2017
Rigsrevisionen	387	0	0	0	0	387	603
Deloitte	1.016	45	17	0	1.124	2.202	1.235
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0	47	47	52
Andre	0	9	0	0	0	9	3
I alt	1.403	54	17	0	1.171	2.645	1.893

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter joint ventures og associerede selskaber, jf. note 12.

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.)

23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	31. dec. 2018 DKK 1.000	31. dec. 2017 DKK 1.000
Finansielle indtægter	-36.514	-10.638
Finansielle omkostninger	238.524	235.739
Markedsværdiregulering af gæld	-83.023	-293.443
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-600.194	570.154
Regulering realiserede salg	-95.628	-55.731
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-1.521
Periodens af- og nedskrivninger	96.261	83.475
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	4.435	-149.468
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-30.986	-52.402
	-507.125	326.165

24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-32.418	103.230
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-37.652	-19.699
Ændring i leverandører mv.	97.236	-76.746
	27.166	6.785

Noter til årsrapporten

25 Segmentoplysninger

	2018 Udlejning DKK 1.000	2018 Havnedrift DKK 1.000	2018 Parkering DKK 1.000	2018 Areal DKK 1.000	2018 I alt DKK 1.000
Indtægter	214.765	76.816	91.004	102.873	485.458
Værdiregulering investeringsejendomme	65.002	0	13.520	521.672	600.194
Omkostninger	-67.676	-11.686	-35.353	-72.402	-187.117
Resultat før ned- og afskrivninger	212.091	65.130	69.171	552.143	898.535
Ned- og afskrivninger	-5.444	-19.651	-1.023	-70.143	-96.261
Resultat før finansielle poster	206.647	45.479	68.148	482.000	802.274
	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

Noter til årsrapporten

25 Segmentoplysninger (fortsat)

	2017 Udlejning DKK 1.000	2017 Havnedrift DKK 1.000	2017 Parkering DKK 1.000	2017 Areal DKK 1.000	2017 I alt DKK 1.000
Indtægter	207.250	80.225	83.674	117.973	489.122
Værdiregulering investeringsejendomme	321.201	0	-39.459	-851.896	-570.154
Omkostninger	-65.344	-11.386	-28.005	-101.236	-205.971
Resultat før ned- og afskrivninger	463.107	68.839	16.210	-835.159	-287.003
Ned- og afskrivninger	-5.429	-19.788	-1.068	-57.190	-83.475
Resultat før finansielle poster	457.678	49.051	15.142	-892.349	-370.478
	31. dec. 2017 Udlejning DKK 1.000	31. dec. 2017 Havnedrift DKK 1.000	31. dec. 2017 Parkering DKK 1.000	31. dec. 2017 Areal DKK 1.000	31. dec. 2017 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.887.812	0	1.636.000	6.410.002	10.933.814
Grunde og bygninger	7.291	415.731	0	60.688	483.710
Havneindretninger	74.291	564.126	0	219.936	858.353
Driftsmateriel	1.587	960	1.049	6.162	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse	56.916	1.744	133	45.662	104.455
Finansielle anlægsaktiver	329	32.028	0	1.211.301	1.243.658
Anlægsaktiver i alt	3.028.226	1.014.589	1.637.182	7.953.751	13.633.748
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	702.517	702.517
Tilgodehavender	53.282	145.044	2.971	208.227	409.524
Omsætningsaktiver i alt	53.282	145.044	2.971	910.744	1.112.041
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	15.455	4.641	8.761	55.053	83.910
Anden gæld	220.516	24.547	204.874	3.223.526	3.673.463
Kortfristede gældsforpligtelser	235.971	29.188	213.635	3.278.579	3.757.373

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.

By & Havn har i regnskabsåret 2018 implementeret bestemmelserne i IFRS 9, Finansielle instrumenter, som erstatter IAS 39, og implementeret de tilknyttede ændrede oplysningskrav i IFRS 7, Finansielle instrumenter: Oplysninger. Implementeringen af disse nye og ændrede standarder har ud over enkelte tilpassede noteoplysninger alene haft ubetydelig indvirkning på årsregnskabet.

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 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 hoveddistandsættelser 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.

3. Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

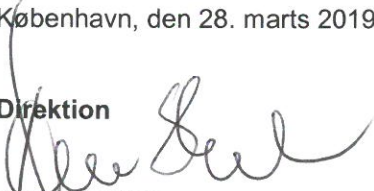
Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 25. april 2019. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 28. marts 2019

Direktion


Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse


Carsten Koch
Formand


Mads Lebech
Næstformand


Jonas Bjørn Jensen


John Becher Krommes


Charlotte Lund


Ida Lysbeck Madsen


Alex Vanopslagh

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

