ÅRSRAPPORT 2015

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



BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

Side

Ledelsesberetning

Året i hovedtræk ... 3

Selskabsmæssige forhold ... 5

Arealudvikling ... 6

Udlejning ... 11

Parkering ... 12

Havnedrift ... 12

Samfundsansvar (CSR) ... 13

Organisation og medarbejdere ... 16

God selskabsledelse ... 16

Risikofaktorer ... 20

Regnskabsberetning ... 26

Resultat ... 26

Balance ... 28

Forventninger til 2016 og kommende år ... 28

Begivenheder efter regnskabsårets udløb ... 29

Regnskab ... 31

Resultatopgørelse ... 31

Balance ... 32

Pengestrømsopgørelse ... 34

Egenkapitalopgørelse ... 35

Noter ... 36

Anvendt regnskabspraksis ... 52

Ledelsespåtegning ... 58

De uafhængige revisorers erklæringer ... 59

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

Ved årets start blev principaftalen fra foråret 2014 mellem By & Havns ejere, Staten og Københavns Kommune, lovfæstet. Vedtagelsen af lov nr. 156, "Lov om ændring af lov om Cityring og lov om Metroselskabet og By & Havn" den 18. februar 2015 har betydning for selskabets ejerforhold, økonomi og den videre udvikling af Nordhavn og Sydhavnen.

Med lovændringen blev ejerforholdet ændret, så Københavns Kommune i dag ejer 95 pct. af selskabet og Staten 5 pct. Principaftalen betyder, at der nu er lovgrundlag for, at byudviklingen af Nordhavn kan fortsætte med op til 2 mio. etagemeter byggeri, foruden at metro i Nordhavn kan forlænges med yderligere stationer og Nordhavnstunnelen blev muliggjort.

Vedtagelsen af principaftalen betyder også, at en metrolinje med fem metrostationer til Sydhavnen og videre til Ny Ellebjerg bliver virkelighed. Dermed kobles byen endnu bedre sammen via kollektiv trafik. Det er besluttet, at By & Havn skal bidrage med 1,7 mia. kr. til etablering af metroen til Sydhavnen.

2015 blev regnskabsmæssigt et godt år for By & Havn. Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld blev på 473 mio. kr. Ses der endvidere bort fra værdiregulering af investeringsejendomme, blev det samlede resultat på 77 mio. kr., hvilket er det bedste resultat siden selskabets stiftelse.

Trods det positive resultat blev selskabets egenkapital i 2015 forringet som følge af udbetalingen af ca. 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Udbetalingen skete i henhold til førnævnte lovændring. Egenkapitalen er ved årets udgang opgjort til -4.070 mio. kr. Selskabets ejerform og ejerkreds indebærer, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

I 2015 er der klargjort til en lokalplan for et 120.000 etagemeter stort boligområde i Ørestad Syd. Lokalplanen er vedtaget i starten af 2016, og de første grunde er ved at blive solgt. I Ørestad City er det sidste hul blevet lukket i husrækkerne rundt om byparken, hvor Skanska bygger 300 lejeboliger.

En milepæl blev nået i Århusgadekvarteret i foråret 2015, da de allerførste beboere i 2150 Nordhavn kunne bydes velkommen hjem. Ved årets udgang var der mere end 300 beboere i Århusgadekvarteret, og over de næste par år vil indbyggertallet stige til ca. 3.000. Også på Marmormolen flyttede de første beboere ind i Marmorbyens boliger.

Mens Århusgadekvarteret er ved at tage sin afsluttende form, påbegyndes udviklingen af Sundmolen, der er Århusgadekvarterets nordlige nabo. I sommeren 2015 blev lokalplanen vedtaget.

Københavnere og turister er flittige brugere af havnen året rundt. I 2015 fik Københavns Havn et nyt havnereglement, der udvider mulighederne for badning og lystfiskeri. I ni udvalgte områder af havnen giver det nye havnereglement mulighed for, at private og offentlige bolværksejere kan etablere ubemandede, afskærmede badezoner til at supplere de bemandede badeanlæg. De potentielle badezoner ligger syd for Langebro og i Søndre Frihavn. Lystfiskeriet er blevet frigivet i størstedelen af den nordlige og sydlige del af havnen, hvilket har udvidet lystfiskernes muligheder med flere kilometer.

Hoved- og nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	479	443	418	322	263
Værdireguleringer af investeringsejendomme	395	761	384	-280	-632
Resultat af primær drift	586	903	529	-182	-527
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	69	30	99	-24	-12
Resultat af kapitalandele i joint ventures	56	25	30	38	33
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-1	-1	0	-1	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-237	-234	-325	-471	-498
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	291	-1.223	435	-753	-1.520
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	473	722	332	-639	-1.004
Årets resultat	**1.001**	**-267**	**1.092**	**-922**	**-2.026**
Balance					
Aktiver	15.631	13.912	13.314	13.181	12.081
Anlægsaktiver	13.378	12.694	12.468	12.534	11.057
Omsætningsaktiver	2.253	1.219	847	647	1.024
Investeringer i materielle anlægsaktiver	367	303	1.651	1.939	636
Af- og nedskrivninger	126	123	97	53	26
Egenkapital	**-4.070**	**-3.369**	**-3.082**	**-4.169**	**-3.251**
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-74	-137	-434	235	-665
- investeringsaktivitet	-107	95	334	-1.808	-468
heraf investering i materielle anlægsaktiver	574	303	1.651	1.938	636
- finansieringsaktivitet	182	42	91	1.512	1.197
Årets forskydning i likvider	0	0	-10	-61	64
Antal medarbejdere	**113**	**111**	**111**	**110**	**111**
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	65,8 pct.	75,0 pct.	66,0 pct.	N/A	N/A
Afkastningsgrad	3,7 pct.	6,5 pct.	4,0 pct.	-1,4 pct.	-4,4 pct.
Soliditetsgrad	-26,0 pct.	-24,2 pct.	-23,1 pct.	-31,6 pct.	-26,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	19.392	16.892	16.277	16.614	14.832

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.

- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen. Da selskabet er ved at have opfyldt sit formål, likvideres selskabet med årets udgang.

- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn I/S og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.

- Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.

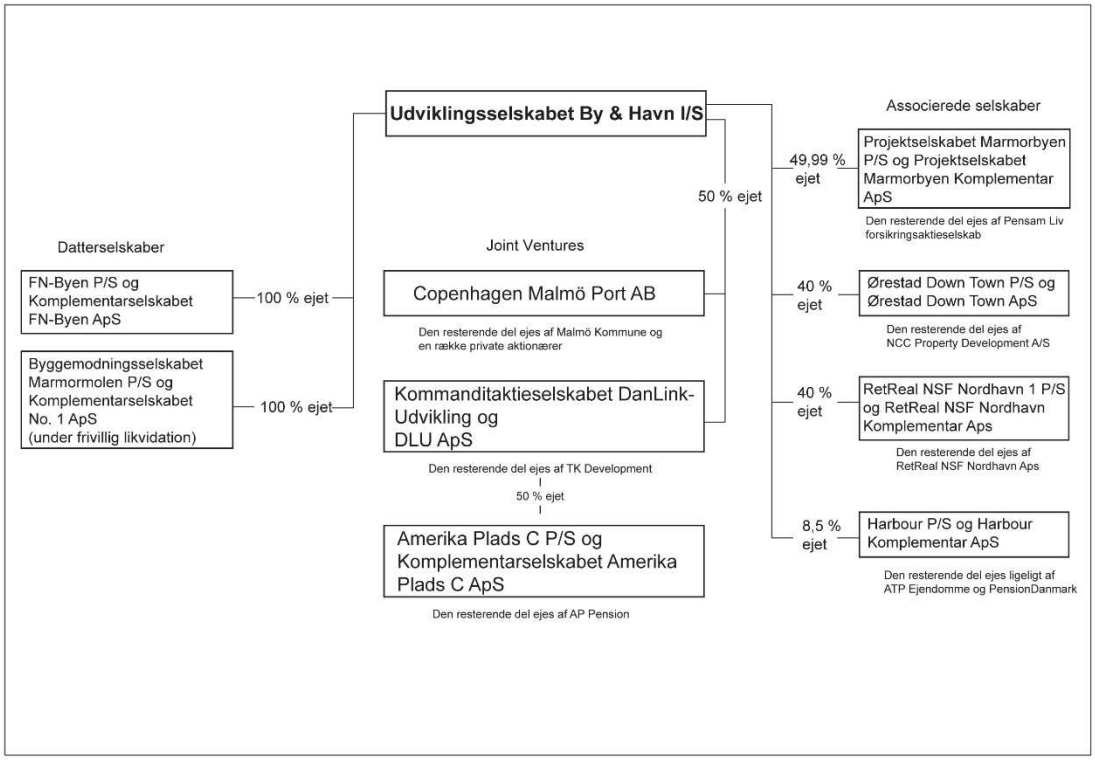
- Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.

- RetReal NSF Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i september 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret.

- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Selskabsstruktur pr. 31. december 2015



Som følge af ovennævnte lovændring af 18. februar 2015 blev der den 20. februar 2015 afholdt ekstraordinært interessentskabsmøde, hvor såvel ændret interessentskabskontrakt som vedtægter blev godkendt, således at disse derved afspejler den indgåede principaftale.

Ud over det ordinære interessentskabsmøde har der endvidere været afholdt yderligere et ekstraordinært interessentskabsmøde den 1. december 2015 med henblik på godkendelse af selskabets forretningsstrategi, jf. selskabets vedtægtsbestemmelser herom. Den reviderede forretningsstrategi er gældende fra 2016.

3. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

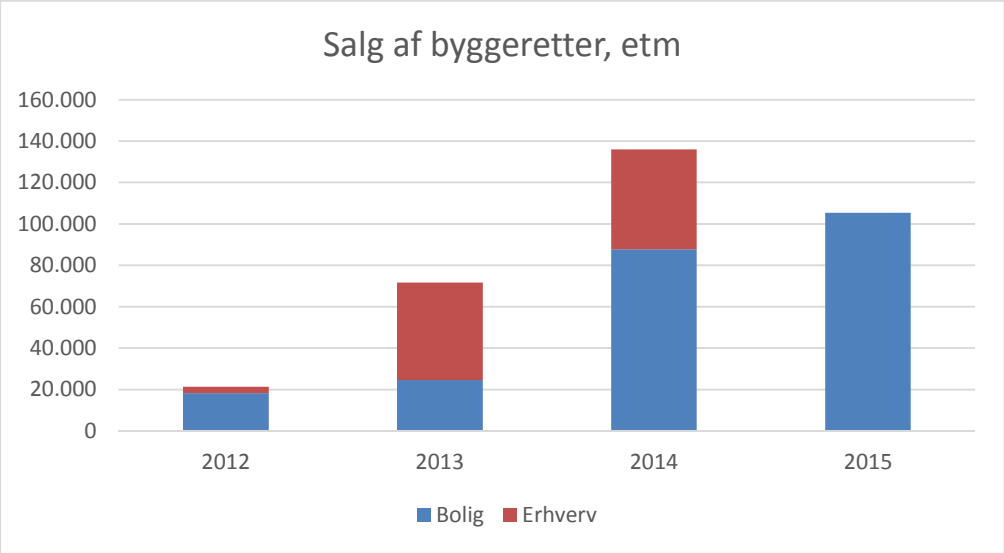
Mio. kr.	**2015**	**2014**
Nettoomsætning	149	132
Værdiregulering af investeringsejendomme	471	690
Andre indtægter	1	1
Indtægter i alt	**621**	**823**
Omkostninger	-166	-136
Resultat af primær drift	**455**	**687**

Balance	**2015**	**2014**
Investeringer	280	220
Anlægsaktiver	8.235	7.592
Gældsforpligtelser	14.470	13.572

Som en væsentlig grundejer i København og byudviklingsselskab anerkender By & Havn at have en særlig position i markedet. De beslutninger, som selskabet træffer, rækker flere årtier ud i fremtiden. Derfor arbejder By & Havn ud fra en vision om at skabe levende bydele af international klasse.

Det er selskabets mål at indarbejde bæredygtighed i byudviklingsområderne - såvel i forhold til det miljømæssige og sociale som det økonomiske perspektiv. Fokus er rettet mod, at selskabets områder får en balanceret blanding af boliger og erhverv, diversitet i boligstørrelser og ejerforhold, adgang til detailhandel og særligt dagligvarehandel, adgang til skoler og dagsinstitutioner, miljømæssigt effektive energiløsninger, grønne og rekreative områder samt et varieret udbud af kultur- og idrætstilbud.

Nedenstående figur viser en opgørelse over selskabets salg af byggeretter opdelt i bolig og erhverv.



Ørestad

Salget af byggeretter var igen i 2015 præget af, at der ikke er blevet frigivet større områder til salg. Der er dog opstartet en salgsproces vedrørende ca. 120.000 etagemeter i Ørestad Syd, som er omfattet af en ny lokalplan for området. I alt er der ca. 320.000 etagementer boliger i planen. Denne proces forventes afsluttet i 2. kvartal af 2016, hvor alle aftaler forventes at være endelige.

<u>Ørestad Syd</u>
Salgsaftalerne i Ørestad Syd omfatter stort set kun boligbebyggelse i forskellig skala fra rækkehuse til etageboliger; dog er der også indgået aftale om udbygning af et samlet projekt omfattende ca. 25.000 etagemeter, der skal indeholde dagligvarehandel, legeland, lagerhotel og boliger. På felt 4, det sydligste felt mellem Richard Mortensens Vej og Else Alfelts Vej, er der indgået aftale om salg af den nordligste del på ca. 12.500 etagemeter, betinget bl.a. af ny lokalplan, som muliggør boliger. Dermed vil hele byggefelt 4 være solgt.

Med baggrund i konkurrence om ny masterplan for 320.000 etagemeter primært boligbyggeri i den centrale del af Ørestad Syd, som blev gennemført i 2014, er der gennemført planproces om ny lokalplan, som forventes endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen primo 2016.

Projekt til indretning og design af gader, pladser, promenader og grønne arealer er igangsat medio 2015 med forventning om myndighedsgodkendelse i foråret 2016.

På Parkeringshus på Ejler Billes Allé er der gennemført prækvalifikation af totalentreprenør. Endvidere er der igangsat arkitektarbejder med henblik på at fastlægge facadeudtrykket.

På Byfælleden Vest er der gennemført udbud og kontraheret med Holbøll, der forestår terrænreguleringer og udførelse af den landskabelige rende samt etablering af paddedam på Kalvebod Fælled. Arbejdet har været forsinket af ledningsarbejde på Hannemanns Allé og afsluttes derfor mod planerne i 2016.

Arenakvarteret
I Arenakvarteret er der indgået aftale om salg af den resterende del af Skovkvarteret, ca. 19.000 etagemeter boliger, til Tetris. Endvidere er der indgået aftale om salg af ca. 8.000 etagemeter bolig i Kanalkvarteret. Dermed resterer der kun en meget begrænset byggeret til boliger, de er lokaliseret i Hannemannskvarteret.

Som opfølgning på salgssager er 10 karréplaner blevet godkendt af Københavns Kommune. Derudover er der meddelt arkitektonisk godkendelse til ét byggeprojekt, nemlig Kalvebod Fælled Skole. De sidste projekter til indretning og design af gader, pladser og grønne arealer er ligeledes godkendt af Københavns Kommune, således at hele infrastrukturen kan etableres.

Byggeriet på Royal Arena er forsinket ca. 5 måneder pga. en tagkonstruktion, hvilket har betydet en forsinkelse af dele af arenaen. Dette har endvidere medført forsinkelser i forhold til de omkringliggende byggerier. Dog er Robert Jakobsens Vej nord for Ejler Billes Allé taget i drift ultimo 2015. De første beboere er allerede flyttet ind. Desuden er Arenakvarterets sidste etape udbudt i hovedentreprise, og der er indgået kontrakt med M. J. Eriksson.

Ørestad City
I Ørestad City er byggefelt 4D ved byparken, der efter en konkurs i adskillige år har ligget passivt, blevet videresolgt til Skanska, og det sidste byggefelt rundt om byparken er dermed endelig igangsat.

Der er i marts 2015 indgået totalentreprisekontrakt med Barslund på Hannemanns Allé, og arbejdet er påbegyndt medio 2015. Ledningsarbejderne har været vanskelige, hvilket har forsinket det samlede projekt med ca. 3½ måned. Dette er afstemt med de omkringliggende projekter.

For at sikre en bedre forbindelse over Øresundsforbindelsen ved Fields er der bygget en stibro over arealet. Her er det Barslund, der har hovedentreprisekontrakten, og arbejdet forløber efter tidsplanen. Stibroen forventes indviet i april-maj 2016 til glæde for de bløde trafikkanter.

Amager Fælled Kvarter
På baggrund af den store efterspørgsel efter boligbyggeretter i Ørestad er udvikling af bydelens sidste bykvarter, Amager Fælled Kvarter, igangsat i 2015 med henblik på etablering af ca. 260.000 etagemeter primært boligbyggeri. Et vedtaget plangrundlag forventes at foreligge primo 2017.

Ørestad Nord
I Ørestad Nord arbejdes der på en konvertering til boliger af IT-grunden, der ligger ud mod Amager Fælledvej mellem Kaj Munks Vej og Rued Langgaards Vej. Der er indgået en betinget hensigtserklæring med Tetris A/S og Boligselskabet FSB om udvikling af et blandet alment og privat projekt for ungdomsboliger. Dette er sidste boligbyggemulighed i Ørestad Nord, og der udestår herefter alene salg af de resterende erhvervsbyggefelter i August Schade Kvarteret.

I August Schade Kvarteret, syd for DR-Byen, er der gennemført rådgiverudbud og indgået kontrakt med Sweco, der udarbejder udbudsmateriale til et større infrastrukturarbejde. Endvidere er der gennemført prækvalifikation af totalentreprenører.

Københavns Inderhavn

Christiansholm
I sidste halvdel af 2015 er der gennemført en konkurrence om en masterplan for Christiansholm for 45.000 etagemeter byggeri med en forventet fordeling på 35.000 etagemeter boligbyggeri og 10.000 etagemeter offentligt byggeri, hvoraf ca. 4.000 etagemeter er vedtaget at skulle være en svømmefunktion. Konkurrencen er vundet af COBE i samarbejde med virksomhederne Inside Outside, Via Trafik Rådgivning og Transsolar Energitechnik.

Vinderprojektet "Københavns Haller" beskriver selv projektets vision som at skabe balance mellem "boligliv og byliv". Projektet anviser en bebyggelsesstruktur bestående af stueetager med en hallignende struktur med udadvendte funktioner og med en overbygning af boliger i en varieret arkitektur, der tager afsæt i havnens pakhuse og skrå tage. Det offentlige byggeri opføres som solitære bygninger, der indskriver sig i det samme arkitektoniske koncept. Projektet har to helt centrale byrum – en blå kant, der i et storladent greb skaber opholdsmuligheder tæt på vandet til alle sider, og et indre grønt byrum, der med sin placering er mere beskyttet mod vind og vejr.

På baggrund af masterplanen igangsættes en planproces med henblik på, at der kan foreligge en vedtaget lokalplan primo 2017, hvorefter omdannelse af øen igangsættes.

Sydhavnen

På Teglholmen er der blevet arbejdet på en aftale om udnyttelse af det sidste byggefelt til et blandet alment og privat byggeri. Aftalen forventes indgået primo 2016 betinget af en supplerende lokalplan. Desuden er der indgået optionsaftaler vedrørende udnyttelse af pierer. Herefter er alle byggeretter på Teglholmen disponeret, og der udestår alene de nødvendige anlægsarbejder i forbindelse med etablering af infrastruktur.

I 2015 er Teglholmens infrastrukturarbejde og ledningsarbejder gennemført, og alle ledninger undtagen spildevandsledninger og pumpestation er overdraget til HOFOR. Endvidere er der gennemført detailprojektering af broer og veje samt pierer.

Lokalplan for Enghave Brygge blev vedtaget af Borgerrepræsentationen ultimo 2014 og endeligt bekendtgjort i 2015. Udbygning af de af By & Havn ejede 110.000 etagemeter byggeretter til primært boliger afventer, at etablering af metro til Sydhavnen etableres med forventet ibrugtagning i 2023.

De nødvendige ledningsarbejder er dog igangsat med HOFOR, Energinet.DK og DONG, således at de kan være afsluttede forud for metros opstart oktober 2017. Herunder er der gennemført VVM-screening for de samlede ledningsomlægninger på søterritoriet. By & Havn har endvidere bistået Københavns Kommune med teknisk bistand i forbindelse med placering af bro mellem Enghave Brygge og Teglholmen hen over Frederiksholmsløbet.

Nordhavn

Århusgadekvarteret
I Århusgadekvarteret er der etableret et fælles detailhandelsselskab, RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, med Nordic Real Estate Partners (NREP). Dette er en udmøntning af den ambitiøse strategi om at udvikle detailhandel og understøtte en levende bydel, som blev lagt forud for de første salg i området. Det fælles detailhandelsselskab skal overtage de dele af de eksisterende ejendomme i området (Den Røde By), som ligger eksponeret mod Århusgade. I den forbindelse er der udarbejdet masterplaner for udnyttelse af disse byggefelter, som muliggør, at de sidste boligområder i Århusgadekvarteret vil kunne disponeres i løbet af 2016.

By & Havn har desuden medvirket ved et udbud af grundkapital, hvor der er fundet bygherre til de almene boliger i Århusgadekvarteret. Domea København vandt dette udbud og påbegynder opførelsen af et blandet byggeri med almene boliger, serviceboliger, daginstitution og detailhandel i 2. halvår af 2016.

Kronløbsøen blev udbudt i en model, hvor den samme entreprenør opfører parkeringsanlægget til By & Havn og erhverver samtlige de tilknyttede byggeretter og udnytter disse. Resultatet var dog ikke økonomisk tilfredsstillende, og der er derfor ultimo 2015 opstartet et arbejde med at gennemføre projektet i en model, hvor By & Havn delvist er bygherre på hele projektet. Planlægning af nyt udbud vedrørende Kronløbsøen er igangsat medio 2015, og projektkonkurrence om knap 33.000 etagemeter primært boligbyggeri på Kronløbsøen samt et byggefelt på Fortkaj er udbudt januar 2016 med henblik på, at et samlet byggeri med boligerne og kælder med ca. 1.000 parkeringspladser kan stå færdigt medio 2020.

I Århusgadekvarteret er der, som opfølgning på salgssager, meddelt arkitektonisk godkendelse af tre byggeprojekter samt af valg af materialer og detaljer for en række igangværende projekter.

På baggrund af de første positive erfaringer med udvikling af Den Røde By i Århusgadekvarteret med projekterne i Frikvarteret har By & Havn fået udarbejdet flere volumenstudier. Arkitektfirmaet Entasis har tegnet et nybyggeri til tegnestue og bolig, og har i den forbindelse udarbejdet en helhedsplan for et byggefelt for at identificere de mest oplagte bygge- og ombygningsmuligheder i Den Røde By, og det forventes, at hele eller dele af Den Røde By vil blive solgt inden for en kortere tidshorisont.

Projekt til indretning og design af gader, pladser, promenader og grønne områder på Redmolen blev igangsat medio 2015 med henblik på, at infrastrukturen kan etableres tids nok til, at PFA, som har købt byggeretterne på Redmolen, udnytter de erhvervede byggeretter. De offentlige byrum indrettes ud fra samme koncept som resten af Århusgadekvarteret med kendte maritime materialer som betonfliser og inventar i cortenstål.

Anlægsmæssigt udestår der mindre entreprisearbejder i Århusgadekvarteret, herunder de tre pladser, der er udskudt af hensyn til byggerierne. Ultimo 2015 var de 90 pct. færdige. P-Hus Lüders på Lüdersvej er under opførelse, er over halvvejs færdigt og ventes indviet ultimo august 2016.

<u>Sundmolen</u>
Lokalplan for Sundmolen, der muliggør 41.000 etagemeter nyt boligbyggeri samt opførelse/ indretning af op til 25.000 etagemeter erhvervsbyggeri, primært i eksisterende bygninger, blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2015. Som opfølgning på salg til CASA er der i 2015 godkendt ét byggeprojekt.

Projekt til indretning og design af gader, pladser, promenader og grønne arealer på den vestlige del af Sundmolen blev godkendt af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning i juli 2015. Infrastrukturen på Sundmolen er et centralt forløb af offentlige haver, der bindes sammen af en gennemgående poppelrække samt pladser på sydsiden af molen, hvor man kan komme helt ned til vandet.

Den vestlige kanal mellem Metro og Pakhus 54 (etape 1) er afleveret. Der er yderligere indgået kontrakt med M. J. Eriksson på etape 2, der indeholder infrastrukturarbejde på Sundmolen Vest. By & Havn har desuden bistået Copenhagen International School med diverse rådgivning, samt fået etableret midlertidigt vand, el og spildevand.

På Sundmolen er der indgået hensigtserklæring om salg af et enkelt byggefelt ud over de tre, der allerede er disponeret. Dermed resterer kun ét byggefelt, der kan udnyttes i perioden frem til, at containerterminalen er flyttet fra sin nuværende placering.

Næste fase af byudvikling af Nordhavn
Vedtagelsen af "Lov om ændring af lov om Cityring og lov om Metroselskabet og By & Havn" har muliggjort, at byudviklingen af Nordhavn kan fortsætte med op til 2 mio. etagemeter byggeri, foruden at metro i Nordhavn kan forlænges med yderligere stationer, og Nordhavnstunnelen vil blive projekteret. På baggrund heraf er et udredningsarbejde vedrørende metro, Nordhavnstunnelen, udflytning af containerterminal og erstatningshavn igangsat medio 2015. By & Havn deltager i flere udvalg under dette arbejde. Placering af de næste stationer af metro forventes afklaret primo 2016 i et samarbejde mellem Metroselskabet, Københavns Kommune og By & Havn.

By & Havn har siden juli 2012 modtaget jord til udvidelse af Nordhavn. By & Havn driver jordmodtagelsen i samarbejde med KMC Nordhavn, der modtager forurenet jord, mens By & Havn håndterer den rene jord. Jorden stammer fra byggeprojekter i hovedstadsområdet, herunder også fra etableringen af metroen. I 2015 er der leveret mere end 3,2 mio. tons jord, hvoraf 1,8 mio. tons var ren jord og 1,4 mio. tons var forurenet. Der er i løbet af 2015 modtaget jord fra mere end 100.000 lastbiler, svarende til næsten 400 lastbiler pr. dag. By & Havn havde i 2015 en omsætning på 147 mio. kr. fra modtagelse af ren jord.

4. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	**2015**	**2014**
Nettoomsætning	216	207
Værdiregulering af investeringsejendomme	107	70
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	**323**	**277**
Omkostninger	-85	-111
Resultat af primær drift	**238**	**166**

Balance	**2015**	**2014**
Investeringer	23	20
Anlægsaktiver	2.496	2.510
Gældsforpligtelser	1.460	1.677

By & Havn har 706 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn. I 2015 ligger omsætningen fra udlejning på 216 mio. kr., hvilket er 9 mio. kr. mere end i 2014.

Tomgangen for kontorlejemål er i løbet af 2015 faldet til under markedsniveau, bl.a. som følge af nyudlejning af 1.800 etagemeter i Pakhus 48 og 1.924 etagemeter i Pakhus 54 på Sundmolen. Tomgangen for rene lagerlejemål er i løbet af 2015 også faldet til under markedsniveau. Dette skyldes både nyudlejninger og ombygning af lagerlokaler til kontor og showroom.

Selskabet varetager selv drift og indretning. I 2015 påbegyndtes to større ombygningsprojekter. I Pakhus 48 på Sundmolen indrettes 1.800 etagemeter kontorer til højtalerfirmaet Libratone A/S, og i Pakhus 54 ombygges lagerlokaler til 1.924 etagemeter nye kontorlokaler til Arkitektfirmaet Gottlieb Paludan. Begge lejemål tages i brug i løbet af 2016.

5. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	2015	2014
Nettoomsætning	57	49
Værdireguleringer	-182	1
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	**-125**	**50**
Omkostninger	-17	-21
Resultat af primær drift	**-142**	**29**

Balance	**2015**	**2014**
Investeringer	64	4
Anlægsaktiver	1.480	1.399
Gældsforpligtelser	1.719	1.443

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod, Søndre Frihavn, Marmormolen og Nordhavn. Selskabet har ansvaret for ca. 6.150 pladser enten i parkeringshuse eller på terræn. Heraf er de ca. 3.750 pladser i parkeringshuse og ca. 2.400 pladser på terræn.

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

Endvidere driver By & Havn et parkeringsanlæg på Amerika Plads med mere end 800 parkeringspladser. Dette anlæg ejes af DanLink-Udvikling, som ejes sammen med TK Development.

I 2015 ligger omsætningen på parkering på 57 mio. kr., hvilket er 8 mio. kr. højere end i 2014. Den stigende omsætning skyldes, at By & Havn har overtaget parkeringskælderen på Marmormolen pr. 1. oktober 2015, samt en stigning i erhvervssegmentet over året. Resultatet af den primære drift er faldet med 171 mio. kr. Underskuddet skyldes alene en værdiregulering af investeringsejendomme. Ses der bort fra værdireguleringen, ville resultatet af den primære drift være på 40 mio. kr.

Den 1. oktober 2015 åbnede den offentlige parkeringsplads på Marmormolen. Parkeringskælderen har to niveauer med ca. 300 pladser på hvert niveau. FN råder over hovedparten af det nederste plan. Derudover er der kommet en ny terrænparkeringsplads med 150-200 pladser i bunden af Nordbassinet i Nordhavn med adgang via Marmorvej. Parkeringspladsen forventes asfalteret i løbet af 2016.

For at servicere beboere og gæster i Ørestad har By & Havn fået udviklet en app til mobiltelefonen, som gør det muligt at se, hvor den nærmeste ledige parkeringsplads i Ørestad er.

6. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	2015	2014
Nettoomsætning	58	54
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre indtægter	14	0
Indtægter i alt	**72**	**54**
Omkostninger	-37	-36
Resultat af primær drift	**35**	**18**

Balance	2015	2014
Investeringer	4	146
Anlægsaktiver	1.165	1.188
Gældsforpligtelser	523	613

Størstedelen af By & Havns havneanlæg til kommerciel havnedrift er udlejet til det 50 pct. ejede joint venture Copenhagen Malmö Port AB (CMP). Den øvrige del af CMP ejes af Malmø Kommune og af private investorer. CMP lejer på tilsvarende vis havneanlæg i Malmø af Malmø Kommune. Lejeaftalerne i både København og Malmø løber frem til 2035.

Tabel 5. CMP's økonomiske omsætning og resultat 2011-2015 (mio. SEK)

	2011	2012	2013	2014	2015
Omsætning	727	725	718	763	762
Resultat af primær drift	101	102	89	90	72

De faste havneanlæg i København, udlejet til CMP, består primært af en containerterminal i Nordhavn, en olie- og bulkterminal på Prøvestenen samt kajer og modtagefaciliteter til færge- og krydstogttrafikken.

På Prøvestenen, der er et knudepunkt for håndtering af tør- og vådbulk i København, er CMP's potentiale til at håndtere gods blevet forøget i 2015. Nye arealer, der indebærer potentiale til en fordobling af godsmængderne over tid, er taget i brug.

Udviklingen inden for krydstogttrafikken er fortsat positiv, selv om antallet af anløb og passagerer stagnerede i 2015. Fra 2016 ventes igen stigende trafik, og CMP arbejder for at fastholde København som den vigtigste krydstogtdestination i Nordeuropa.

CMP vil i de kommende år forstærke sin position inden for krydstogtindustrien gennem en lejeaftale for en krydstogtterminal i Visby på Gotland. Etableringen af den nye terminal i Visby blev påbegyndt i 2015, og fra 2018 kan CMP også tilbyde rederierne Visby som destination.

Containertrafikken, der steg svagt i løbet af 2015, håndteres i København fra terminalen på Levantkaj. Pga. byudviklingen i København er det inden for en kortere årrække nødvendigt at flytte terminalen fra Levantkaj. CMP har sammen med By & Havn startet et analyse-arbejde for at vurdere, hvor det vil være mest hensigtsmæssigt at placere en ny container-terminal. Den mest nærliggende mulighed er at flytte terminalen til det nyopfyldte område i Nordhavn, men også andre alternativer er ved at blive undersøgt. Der ventes en beslutning i løbet af 2016.

I 2015 udgjorde By & Havns resultat af den primære drift fra havnedriftsaktiviteterne knap 35 mio. kr. Der er tale om en stigning på næsten 17 mio. kr., hvoraf 14 mio. kr. dog kan henføres til en ekstraordinær indtægtspost i form af en tilbageført hensættelse. Den resterende del af stigningen kan henføres til øgede lejeindtægter fra CMP.

I 2015 udgjorde overskudsandelen fra CMP knap 20 mio. kr. hvilket er en nedgang på ca. 5 mio. kr. i forhold til året før.

7. Samfundsansvar (CSR)

By & Havn har siden 2010 været medlem af UN Global Compacts Communications on Progress (COP) og vil i marts 2016 offentliggøre sin femte fremskridtsrapport. By & Havns COP-rapport er tilgængelig på By & Havns hjemmeside: www.byoghavn.dk/CSR.

Byliv

By & Havns bylivsaktiviteter afspejler selskabets overordnede mission om at tage et medansvar for den langsigtede bæredygtige byudvikling ved bl.a. at skabe et fundament for et levende og attraktivt bymiljø i Københavns nye bydele. Det drejer sig om tiltag, som markedet ikke i en tidlig fase automatisk leverer, herunder aktiviteter, der er med til at kickstarte bylivet i de nye byområder.

By & Havn har fra selskabets start arbejdet aktivt med at skabe liv i de nye byudviklingsområder med udgangspunkt i det enkelte sted og dets grundkvaliteter. Metoderne varierer fra bydel til bydel og i takt med stedets udvikling. Det kan være alt fra igangsættelse af foreningsliv og opbygning af traditioner til udvikling af fysiske mødesteder, idræts- og kulturprojekter mv. Projekterne udvikles og realiseres altid sammen med byens brugere, som med tiden vil skulle overtage projekterne.

I Nordhavn blev en helt ny tradition startet i august 2015, da bydelen for første gang blev en del af den tilbagevendende Kulturhavn, som arrangeres af blandt andre Københavns Kommune. Sammen med Østerbro Lokaludvalg, en række kulturelle aktører og lokale foreninger planlagde og afviklede By & Havn Kulturhavn-programmet for Nordhavn, som særligt var koncentreret om aktiviteter på og ved vandet. Arrangementet var velbesøgt af københavnere i alle aldre. Senere på året indgik selskabet et samarbejde med kunstskibet M/S BIBIANA, som i efteråret lagde til kaj i Nordhavn med en sejlende kunstudstilling med prisvindende børnebogsillustrationer fra hele verden. Derudover er der støttet arrangementer og initiativer såsom faldskærmsudspring over havnen og Christiansborg Rundt.

By & Havn er også med til at initiere særlige projekter, der kan være med til at støtte byområdernes særlige egenart og kickstarte bylivet gennem fysiske mødesteder og faciliteter. Color Run by night i Ørestad Syd var en større begivenhed, som By & Havn støttede afviklingen af i september 2015. Eventen understøttede bl.a. Ørestads identitet som en bydel med plads til bevægelse og leg. By & Havn har også ønsket at videreføre de gode erfaringer fra Plug n' Play-anlægget til det nye lokalplanområde i Ørestad Syd med henblik på at give bydelen en særlig profil kendetegnet ved et aktivt udeliv. Med vinderforslaget for masterplankonkurrencen er der skabt mulighed for dette i form af den kommende aktive hovedgade Asger Jorns Allé, hvor der vil ske en koncentration af bydelens kommende idræts- og kulturaktiviteter. Selskabet har i 2015 foretaget en kvalificering af de kommende faciliteter og funktioner igennem et workshopforløb, hvor en bred række af interessenter og eksperter har bidraget, bl.a. brugere af det midlertidige Plug n' Play-anlæg.

I Ørestad City har By & Havn i 2015 sammen med grundejerforeningen og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter gennemført en åben konkurrence om en mindre transformering af området ved Ørestad Bibliotek. Beboere i området, forældre til børn på skolen og brugere af biblioteket efterspurgte et mødested, som bl.a. kunne skabe grobund for daglig dialog og fællesskab omkring bydelens travle hjørne. Konkurrencen blev igangsat som en del af "Byens næste lag", som selskabet har arbejdet sammen med grundejerforeningen om, og som tidligere har resulteret i de succesfulde øer på kanalerne i Ørestad City. Vinderen af konkurrencen blev "Den Grønne Passage", skabt af Tegnestuen Duevej.

I Nordhavn bliver et af de første mødesteder for aktivitet og bevægelse på taget af det første parkeringshus i Århusgadekvarteret. By & Havn har i løbet af 2015 kvalificeret projektet og arbejder sammen med DGI Storkøbenhavn om udviklingen af aktiviteter, der kan skabe liv på taget fra starten. Temaet er løb, crossfitt og leg, og byrummet forventes indviet i 2016.

By & Havns udstilling "Himmel & Hav!" i Århusgadekvarteret er etableret med henblik på at formidle byudviklingen i Nordhavn ved at give beboere og besøgende indblik i planerne og visionerne for bydelen – samt være omdrejningspunkt i en fem-årig opstartsperiode, mens byen udvikler sig.

I april 2015 flyttede de første beboere ind i Århusgadekvarteret, og By & Havn udarbejdede en velkomstpakke og introducerede "Spørg Britta"-funktionen, som giver beboerne mulighed

for at stille spørgsmål om deres nye kvarter. Desuden er der i 2015 afviklet en række ”mød din nabo”-arrangementer som en del af udstillingens aktivitetsprogram. Udstillingen har været godt besøgt. Gæsterne har bestået af et blandet publikum, bl.a. interessenter i områdets lejligheder, naboer og grupper med interesse for byudvikling.

Miljø

Som den centrale spiller i byudviklingen i København bidrager By & Havn også til at fremme miljømæssig bæredygtighed i selskabets udviklingsområder. Selskabet indgår derfor med relevante samarbejdsparter i projekter, der kan medvirke til udvikling af bæredygtige løsninger for fremtidens byudvikling. Derudover har selskabet også fokus på de naturkvaliteter og rekreative kvaliteter, der er på arealerne, der støder op til byudviklingsområderne i henholdsvis det grønne Ørestad og det blå Nordhavn. By & Havn har i 2015 arbejdet med flere miljøtiltag med henblik på en bæredygtig optimering af selskabets aktiviteter.

Det fire-årige forskningsprojekt EnergyLab Nordhavn startede i april 2015. Selskabet er i samarbejde med b.la. DTU, Dong og HOFOR samt et antal industrielle parter gået sammen for at demonstrere fremtidens bæredygtige energiteknologier og fremtidens energiinfrastruktur med udgangspunkt i bygningsmassen i Nordhavn. Forskningsprojektet bringer Nordhavn i front i forhold til implementering af de nyeste teknologier for energioptimering i bygninger og forsyningsnet. Der er på nuværende tidspunkt en positiv dialog med et antal bygherrer om deltagelse i projektet. I parkeringshuset på Helsinkigade, hvor By & Havn selv er bygherre, forventes der installeret tre demonstrationer.

De gode kollektive transportmuligheder i Ørestad var en del af temaet ”Green Living”, da Ørestad Kulturdage for ottende gang blev afholdt i 2015 med støtte fra bl.a. By & Havn. Temaet understreger, hvordan By & Havn arbejder på at styrke de bæredygtige løsninger i Ørestad i form af gode cykelstier, let adgang til metroen samt grønne omgivelser.

Naturpark Amager, hvor By & Havn er en samarbejdspart, har i 2015 fået tildelt Friluftsrådets kvalitetsmærke ”Danske Naturparker”, som gives til større sammenhængende områder med enestående natur, landskabelig skønhed og kulturhistorisk værdi. En tænketank nedsat på initiativ af Miljøministeriet, med deltagelse af projektets parter samt et antal fonde, har over et forløb i foråret 2015 drøftet udviklingspotentialerne for naturparken. På baggrund af disse drøftelser er partnerskabskredsen i dialog med tre fonde om støtte til udvikling af henholdsvis ”Hovedindgange”, ”Blå støttepunkter” og ”Social dimension”. Selskabet er særlig involveret i projektet om udvikling af hovedindgange til Naturpark Amager fra Ørestad Syd.

Internt

By & Havn arbejder fortsat aktivt med indsatsen for styrkelsen af arbejdsmarkedet. Ved midlertidige ansættelser som f.eks. virksomhedspraktikanter, studiepraktik og løntilskud sikrer selskabet en aktiv opkvalificering af arbejdsstyrken. I 2015 har der været to virksomhedspraktikanter, to praktikstuderende og en medarbejder ansat på løntilskud. Løntilskudsansættelsen førte til fastansættelse. Derudover beskæftiges to elever/praktikanter og en medarbejder i fleksjob. I 2015 ligger indsatsen i forbindelse med opkvalificeringen af arbejdsmarkedet over selskabets vedtagne målsætning.

By & Havn stiller i alle relevante udbud af bygge- og anlægsprojekter samt tjenesteydelser krav om beskæftigelse af elever/praktikanter (social klausul) og sikring af løn- og arbejdsvilkår (arbejdsklausul).

By & Havn har for at øge sikkerheden, særligt på anlægsprojekterne, indgået i et frivilligt bygherresamarbejde med Arbejdstilsynet. Her afholdes løbende møder mellem entreprenørerne og, i udbudsfasen, rådgiverne. På disse møder kommer Arbejdstilsynet med kommentarer og anbefalinger, som indarbejdes i projektet. Formålet er at øge den generelle sikkerhed for alle.

Selskabet støtter TrygFondens kampagne for flere hjertestartere. Selskabet har tre, hvoraf én er offentligt tilgængelig og tilmeldt TrygFondens Hjertestart-app.

8. Organisation og medarbejdere

By & Havn er en vidensvirksomhed, hvor selskabets medarbejdere har stor viden om selskabets mange aktiviteter, og derfor naturligt er en af selskabets vigtigste ressourcer. Høj grad af vidensdeling er vigtig, da det sikrer en nuanceret og effektiv sagsbehandling. I 2015 blev et nyt sags- og dokumenthåndteringssystem implementeret. Sags- og dokumenthåndteringssystemet støtter op omkring selskabets forpligtelser i forhold til Offentlighedsloven, men systemets formål er ligeledes at understøtte vidensdelingen i selskabet. Systemets opbygning har begrundelse i selskabets organisering og forretningsgange, og tilfører selskabet større gennemsigtighed og et relevant indblik i sager på tværs af selskabet.

Med udgangen af 2015 beskæftigede By & Havn 113 medarbejdere. Selskabets gennemsnitsalder er 48 år, og der er ansat 43 kvinder og 70 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 11 personer, er der fem kvinder og seks mænd. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 86 funktionærer og 27 specialarbejdere. Funktionærerne består bl.a. af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontormedarbejdere. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns Havn.

Det er en af selskabets personalepolitiske målsætninger, at medarbejderne har høj trivsel og engagement i arbejdshverdagen. Der arbejdes løbende på at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

I 2015 blev der afholdt medarbejderseminar, hvor formålet bl.a. var at styrke de gode relationer mellem medarbejderne med henblik på høj trivsel, effektiv sagsbehandling og innovativ byudvikling. Det gennemgående tema for seminaret var sundhedsfremme med det formål at give inspiration og konkrete værktøjer til alle medarbejderes daglige sundhed i fritiden og på arbejdet.

Arbejdsmiljøudvalget arbejder aktivt med et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø, bl.a. via indsatspunkterne i selskabets handlingsplan for den gældende APV. Der har været fokus på diverse fysiske tiltag, saglig konflikthåndtering og ledelses- og medarbejderudvikling, ligesom der er blevet etableret en støttetjeneste i forbindelse med eventuelle krænkende handlinger. Medarbejderne er i perioden også blevet tilbudt rygestop-kurser og individuel ergonomisk rådgivning i medarbejderens konkrete arbejdssituation.

Der arbejdes fokuseret med selskabets sygefravær igennem dialog med medarbejderne og samarbejdsudvalget samt løbende synliggørelse af sygefraværet. I 2015 var det gennemsnitlige fravær på 3,5 pct., hvilket er lidt over selskabets målsætning. Sygefraværet har været stigende i perioden pga. flere alvorlige langtidssygemeldte medarbejdere. I forbindelse med langtidssygemeldinger lægges der vægt på løbende dialog med den sygemeldte, da By & Havn ønsker at kunne medvirke til fastholdelse på arbejdsmarkedet.

9. God selskabsledelse

Kodeks for god selskabsledelse

By & Havn efterlever generelt anbefalinger fra Komitéen for God Selskabsledelse. Selskabet har forholdt og forholder sig løbende til anbefalingerne, og der foreligger en opdateret oversigt over selskabets efterlevelse af samtlige anbefalinger. I oversigten, der er tilgængelig på selskabets hjemmeside – www.byoghavn.dk – redegøres for hver enkelt af de anbefalinger, Komitéen for God Selskabsledelse giver, hvorvidt selskabet efterlever anbefalingen og en kort bemærkning/forklaring til visse af anbefalingerne.

Herudover kan det generelt oplyses, at selskabet følger langt de fleste af anbefalingerne, men at der er anbefalinger, som enten er fravalgt, eller som ikke kan efterleves qua selskabets på visse områder særlige konstruktion og ejerskab mv. Da By & Havn er et offentligt ejet interessentskab med egen stiftelseslovgivning, er en række af anbefalingerne ikke relevante for selskabet og kan derfor ikke følges. Dette gælder anbefalinger om f.eks. vederlagspolitik, overvejelser ift. udpegning og sammensætning af bestyrelse samt dens uafhængighed, periode for bestyrelsesmedlemmer samt valg af revisorer.

Sammensætningen af virksomhedens ledelsesorganer

Der er i regnskabsåret 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, bestående af den samlede bestyrelse og med bestyrelsens næstformand som formand, har i 2015 afholdt to møder med deltagelse af selskabets revisorer, hvor bl.a. revisionsplan, regnskabspraksis samt revisionsprotokollater er behandlet. Revisionsudvalgets kommissorium kan findes på www.byoghavn.dk.

Selskabets bestyrelse udgør otte medlemmer – pt. seks mænd og to kvinder. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges i henhold til selskabets vedtægter for en fire-årig periode. Perioden for den siddende bestyrelse løber fra 2014-2017. Fire medlemmer udpeges af Københavns Kommune og to udpeges af Den Danske Stat. Endvidere er to medlemmer medarbejdervalgte repræsentanter. Valgprocedure herfor fremgår af selskabets hjemmeside www.byoghavn.dk. For så vidt angår den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen har selskabet ikke udarbejdet nogen politik herfor, idet seks ud af otte bestyrelsesmedlemmer alene udpeges af selskabets ejere, ligesom de resterende to vælges direkte af medarbejderne og i øvrigt siden selskabets stiftelse har haft en ligelig kønsfordeling.

Bestyrelsen afholdt i 2015 seks bestyrelsesmøder, og der blev afholdt én skriftlig votering. Herudover er der i én sag givet formandsgodkendelse, der efterfølgende er rapporteret til bestyrelsen.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud ved årets begyndelse.

Honorar til bestyrelsen fastsættes på det årlige ordinære interessentskabsmøde af selskabets ejere. Honoraret for 2015 udgjorde:

Bestyrelsesformand	400.000
Bestyrelsens næstformand	300.000
Ordinære bestyrelsesmedlemmer	125.000

Der udbetales ikke honorar til revisionsudvalget.

Der har i lighed med tidligere år været gennemført bestyrelsesevaluering. Evalueringen sker ved, at de enkelte medlemmer, gennem udfyldelse af et spørgeskema i anonymiseret form, tilkendegiver deres holdning til bl.a. bestyrelsens såvel som revisionsudvalgets møders og materialers form, metoder i bestyrelsen og revisionsudvalget, opfølgning og implementering af trufne beslutninger, formandens arbejde, samarbejdet mellem bestyrelse, revisionsudvalg og direktion mv. Ligeledes gennemgås forretningsordenen i forbindelse med evalueringen.

Bestyrelsen, der ligeledes udgør det samlede revisionsudvalg, har følgende sammensætning:

Carsten Koch – Direktør (formand for bestyrelsen)
Ledelseshverv:
Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse, Arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S, Arealudviklingsselskabet NærHeden P/S, Forca A/S, Vækstfonden samt Professionshøjskolen UCC
Næstformand i Sund & Bælt Holding A/S, Femern A/S samt AS3
Bestyrelsesmedlem i Øresundsbro Konsortiet I/S, Investeringsforeningen Maj Invest samt Copenhagen Malmö Port AB
Endvidere formand for Beskæftigelsesrådet og Danske Professionshøjskolers bestyrelseskollegium
Født 1945
Udpeget 2008, genudpeget 2010 og 2014

Mads Lebech – Adm. direktør i Industriens Fond (næstformand for bestyrelsen, formand for revisionsudvalget)
Ledelseshverv:
Formand for Turismens Vækstråd samt Ordrupgaards Advisory Board
Næstformand i Tivoli A/S og Copenhagen Malmö Port AB, samt tillige bestyrelsesmedlem i bl.a. Nordea Invest Foreningerne, FrederiksbergFonden og Claus Meyers Melting Pot Fond
Født 1967
Udpeget 2010, genudpeget 2014

Lars Berg Dueholm - Advokat
Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Venstre
Født 1977
Udpeget 2014

Morten Kabell – Teknik- og miljøborgmester
Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Enhedslisten, formand for Centralkommunernes Transmissionsselskab samt bestyrelsesmedlem i Gate 21
Født 1970
Udpeget 2015

Dorte Krak – Adm. direktør i Arp-Hansen Hotel Group
Ledelseshverv: Formand for regeringens vækstteam for Turisme og Oplevelsesøkonomi. Bestyrelsesmedlem i Danske Færger A/S, Gigtforeningen samt Ruths Hotel A/S, medlem af Nordea Bankråd København Nord, Zonta København I, Turismens Vækstråd samt Københavns Erhvervsråd
Født 1967
Udpeget 2014

John Becher Krommes (medarbejderrepræsentant) – Specialarbejder
Ledelseshverv: Tillidsmand 3F
Født 1964
Valgt 2008, genvalgt 2010 og 2014

Ida Lysbech Madsen (medarbejderrepræsentant) – Projektleder
Født 1983
Valgt 2015

Lars Weiss – Næstformand i Borgerrepræsentationen
Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Socialdemokraterne, bestyrelsesformand i ARC I/S samt bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB og Wonderful Copenhagen.
Født 1971
Udpeget september 2011, genudpeget 2014

Selskabets direktion udgøres af:

Jens Kramer Mikkelsen – Administrerende direktør
Ledelseshverv: Formand for Dansk Fitness & Helse Organisation, Sankt Annæ Gymnasium, Copenhagen Goodwill Ambassadors Corps, Fonden til Vitskøl Klosters Bevarelse, Københavns Lufthavns Vækstkomité, FN-Byen P/S samt Komplementarselskabet FN-Byen ApS
Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse samt DGI-Byen
Født 1951.

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 indsats vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. På bestyrelsesniveau er der endvidere særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici samt forsikringsforhold. Direktionen har etableret processer og procedurer, der tilsikrer, at identifikation og prioritering af risici er indarbejdet i den daglige arbejdstilrettelæggelse i selskabet. De konkrete risikoforhold er beskrevet yderligere i afsnit 10.

Foruden de nævnte risikoområder behandler bestyrelsen specifikt risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

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 ca. hvert 5. år 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 finansforvaltningen. 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 andre 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 tilsikre, 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.

10. Risikofaktorer

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling
Pr. 31. december 2015 udgør de anlægsaktiver, der anvendes til arealudviklingsaktiviteter, 8.235 mio. kr. og udgør dermed den væsentligste del (62 pct.) af By & Havns samlede materielle anlægsaktiver og indtjeningsgrundlag på længere sigt.

By & Havns salg af arealer (byggeretter) i byudviklingsområder til bolig- og erhvervsformål afhænger af efterspørgslen efter bolig- eller erhvervsformål. 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 grundlaget for 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 i de kommende to-tre år vil være på et tilsvarende niveau. Der er naturligvis større usikkerhed omkring salgsomfanget i de efterfølgende år.

Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye byområder, således at efterspørgslen til enhver tid kan imødekommes. Det er endvidere strategien så vidt muligt at have et varieret udbud af arealer til rådighed for markedet inden for selskabets udviklingsområder, hvilket minimerer udsving i salgstakten. 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.

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. Nogle af de næste områder, der planlægningsmæssigt skal gøres salgsklare, er Amager Fælled Vest og Ydre Nordhavn.

Udlejning

Pr. 31. december 2015 er værdien af de aktiver, der anvendes i udlejningssegmentet, opgjort til 2.499 mio. kr., hvilket svarer til 19 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 lejemål, hvilket er med til at begrænse risikoen for at blive ramt hårdt af faldende efterspørgsel efter bestemte typer af lejemål. Lejemålene fordeler sig indtægtsmæssigt på følgende hovedområder:

Type	**Årlig lejeindtægt**
Bygninger, kontor	27 mio. kr.
Bygninger, lager/showroom	68 mio. kr.
Arealer	58 mio. kr.
Øvrige	15 mio. kr.
Investeringsejendomme i alt	169 mio. kr.
Andre udlejningsindtægter	26 mio. kr.
Total	**195 mio. kr.**

De øvrige lejeindtægter består bl.a. af udlejning til restauranter, butikker og bolig.

Andre udlejningsindtægter omfatter 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.

Bygningslejemål omfatter både ældre pakhuse, der stadig anvendes til lager, ældre bygninger, der er renoveret til moderne kontorformål, samt nyere bygninger. Pr. 31. december 2015 er tomgangsprocenten for kontorlejemål opgjort til 10,4 pct. og for lagerlejemål til 3,8 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn. Tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål er generelt set højest for lejemål med en lav markedsleje.

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 uopsigelighedsperioder. 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 begrænset set i forhold til selskabets lejeindtægter (under 1 pct. af lejeindtægterne).

Parkering
Pr. 31. december 2015 er værdien af By & Havns parkeringsanlæg opgjort til godt 1.479 mio. kr., svarende til ca. 11 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 konjunkturforhold kun i begrænset omfang påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

By & Havn ejer og driver i alt mere end 5.600 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Der er indgået aftale om fast abonnementsbetaling med godt 4.100 kunder, hvoraf godt 2.700 er erhvervskunder og knap 1.500 er kort til private.

De faste kunder står for 81 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 gavner alt andet lige selskabets parkeringsaktiviteter.

Parkeringsanlæggenes resultatudvikling kan endvidere påvirkes af det overordnede konkurrenceforhold mellem forskellige transportformer, men det vurderes, at større ændringer heri kun på meget langt sigt kan påvirke indtjeningsniveauet.

Havnedrift
Værdien af de anlægsaktiver, der anvendes til havnedrift, udgør 1.164 mio. kr., svarende til ca. 9 pct. af de samlede materielle 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. I 2015 udgjorde den samlede lejebetaling fra CMP til By & Havn ca. 53 mio. kr. Lejebetalingen vil i henhold til aftalen med CMP være stigende i de kommende år. Foruden lejen har By & Havn andel i overskuddet fra CMP, der i 2015 udgjorde ca. 21 mio. kr. Værdien af ejerandelen i CMP er efter indre værdis metode indregnet med 165 mio. kr.

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 konjunkturforløb. 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.

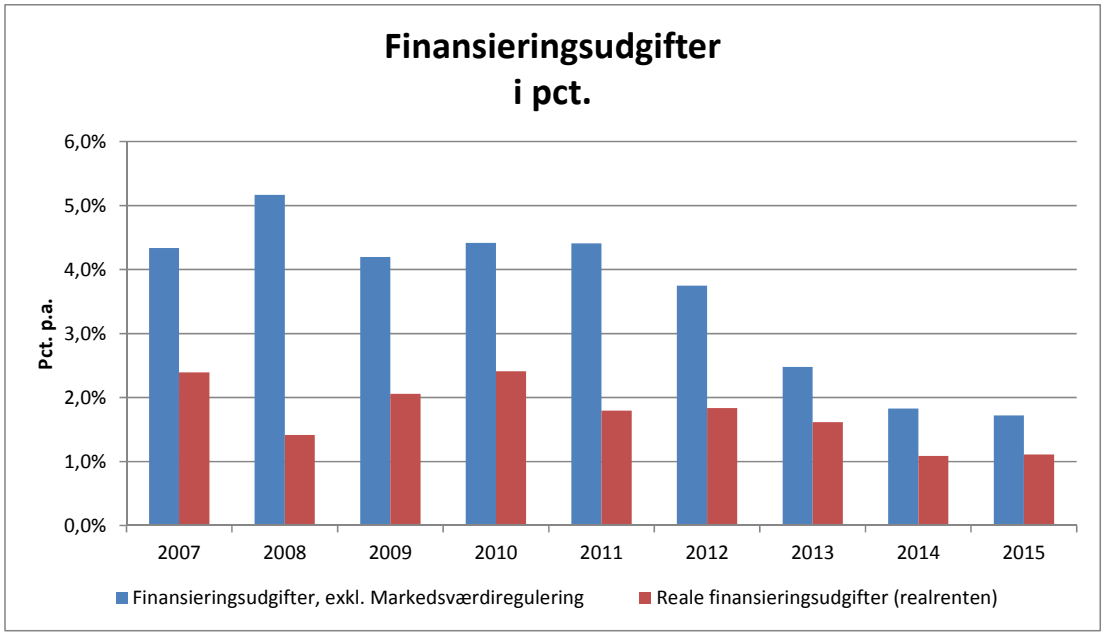
By & Havn investerer i nye havneanlæg, når udviklingen i havneomsætningen eller byudviklingen gør det nødvendigt. De primære havneanlæg lejes ud til CMP, og nye investeringer i havneanlæg igangsættes som regel kun, hvis der er indgået aftale med CMP om lejebetaling herfor. De kommende år forventes foretaget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

Finansielle risici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde for By & Havn. Ved udgangen af 2015 havde By & Havn samlede gældsforpligtelser på 19,4 mia. kr. opgjort til dagsværdi (16,9 mia. kr. pr. 31. december 2014). Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden svagt faldende set over de kommende fire-fem år. Der er i denne vurdering ikke taget højde for, at selskabet evt. skal betale yderligere bidrag til metro til Sydhavnen. Selskabet er i henhold til lovændringen vedtaget af Folketinget primo 2015 forpligtet til at dække Metroselskabets evt. trækning på en budgetreserve på 1.630 mio. kr. i 2014-priser.

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 med anvendelse af bl.a. rente-swaps evt. omlægges, 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 tidshorisont, dog under hensyntagen til et acceptabelt niveau for udsving mellem de enkelte års resultater. For den kommende strategiperiode 2016-2019 er målet præciseret til, at de reale finansieringsomkostninger skal holdes under 1,5 pct. p.a.



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 2016 skal der gennemføres refinansiering for ca. 3.100 mio. 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 renteudvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2015 var 78 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 22 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procents ændring i EUR-kursen er 36 mio. kr.

Det forventes, at EUR-andelen vil blive øget i løbet af 2016.

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 er fastlagt, at de nominelle fastforrentede lån skal udgøre 30-60 pct. af den samlede gæld, mens de variabelt forrentede lån skal udgøre mellem 0-40 pct. og realrentebaserede lån skal udgøre 20-40 pct.

Pr. 31. december 2015 var 33 pct. af gælden fastforrentet, 30 pct. realrentebaseret og 37 pct. variabelt forrentet. Den fastforrentede andel af porteføljen ventes øget i løbet af 2015. Hermed udnyttes det nuværende lave renteniveau til at afdække en del af renterisikoen.

Tabel 6. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2014 og 2015 og ramme i finansstrategien for 2015 (pct.)

	Finansstrategi, ramme for 2015	**31.12.2014**	**31.12.2015**
Variabelt forrentet	0 – 40	34	37
Fastforrentet	30 – 60	33	33
Realforrentet (indeks)	20 - 40	33	30
I alt		**100**	**100**

Pr. 31. december 2015 er gældsporteføljens varighed opgjort til 7,4 år, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 5,1 år for den nominelle gældsandel og 11,7 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 13 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 basispunkt (0,01 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 valuta-swaps 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 mulige 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. Ved udgangen af 2015 udgjorde likviditetsreserven 0 kr. Overskudslikviditet i moderselskabet med løbetider op til ½ år placeres alene i pengeinstitutter med en rating på mindst A+/A1. Overskudslikviditet på op til 100 mio. kr., der skal anvendes til den løbende drift, kan dog fra dag-til-dag placeres hos modparter med rating lavere end A+/A1, men dog inden for A-kategorien.

Likviditetsrisiko
By & Havn har en meget begrænset likviditetsrisiko, da selskabet via lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet 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 sammen med sine datterselskaber har trækningsrettigheder (kassekredit) hos sin hovedbankforbindelse. Ved udgangen af 2015 var hele trækningsretten udnyttet.

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 entrepriseforsikringer 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 oprensningsomkostningerne. 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.

Det eneste område, hvor By & Havn forventer at skulle dække omkostninger i forbindelse med salgsaftaler, er i Århusgadekvarteret og på Redmolen i Indre Nordhavn. Der har tidligere været lokaliseret bl.a. en olieterminal i området. Fordelingen af de samlede forureningsomkostninger mellem køber og By & Havn er gjort endeligt op i otte sager til en samlet salgsværdi på mere end 500 mio. kr. By & Havn har dækket forureningsomkostninger for 8 mio. kr. i de pågældende sager. For de sager, hvor fordelingen af forureningsrisikoen mellem

køber og By & Havn endnu ikke er gjort endeligt op, er By & Havns risiko indregnet i årsregnskabet.

Der findes ikke en fuldstændig kortlægning af forureningsomfanget, men det ventes ikke, at forureningsgraden og dermed omkostningsniveauet for By & Havn for de kommende salg i området 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 2015 hensat 19 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 standardiseret, men kræver i flere tilfælde en tilpasning til de konkrete tilfælde. Selskabet har egne juridiske eksperter, men anvender ved alle større ejendomshandler ekstern 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 ekstern ekspertise til at styre de største og mest komplicerede projekter.

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

11. Regnskabsberetning

Resultat

Årets resultat før markedsværdiregulering af gæld udgør 473 mio. kr. mod 722 mio. kr. i 2014. Nedgangen i resultatet kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der ligger 366 mio. kr. lavere i 2015 end året før. På de fleste andre områder udviser 2015-regnskabet en fremgang i forhold til 2014. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 1.001 mio. kr.

Nettoomsætningen i 2015 blev på 479 mio. kr., hvilket er en stigning på 37 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til øgede indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn, men indtægterne fra udlejning, herunder af havneanlæg til CMP, og fra parkeringsanlæg har også bidraget til stigningen.

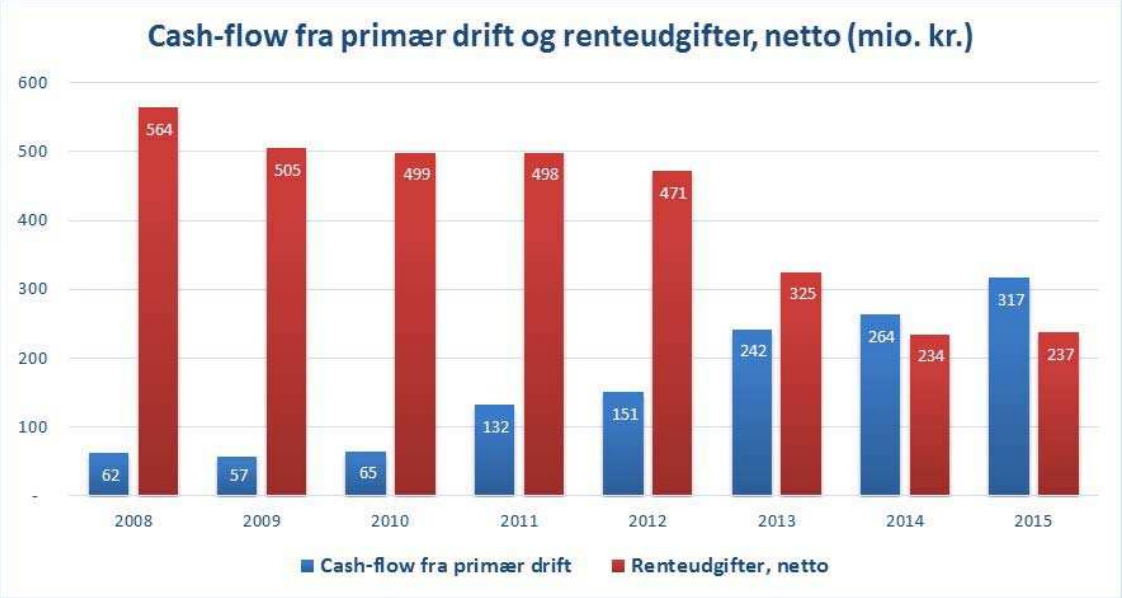
For 2015 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 395 mio. kr. mod 761 mio. kr. i 2014. Årets værdireguleringer fordeler sig med 29 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af byggeretter og 366 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 260 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 106 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene. Værdireguleringen af udviklingsejendommene er lavere end foregående år, hvilket primært skyldes en nedskrivning af værdien af Ydre Nordhavn.

Trods stigende omsætning er det i 2015 lykkedes at nedbringe personaleomkostningerne og andre eksterne omkostninger med 3 mio. kr. i forhold til året før til i alt 177 mio. kr.

I 2015 udgør afskrivningerne 126 mio. kr., hvilket er en stigning på 3 mio. kr. i forhold til året før. Af de samlede afskrivninger kan 92 mio. kr. henføres til afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn (83 mio. kr. i 2014). Afskrivninger af havneindretninger i øvrigt udgør 24 mio. kr., mens afskrivninger på bygninger, der ikke indgår i regnskabet som investeringsejendomme, samt driftsmateriel i alt udgør 10 mio. kr.

Resultatet af den primære drift udgør herefter 586 mio. kr. mod 902 mio. kr. i 2014. Resultatet af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme er på 191 mio. kr. (141 mio. kr. i 2014), hvilket er det bedste resultat siden selskabets stiftelse i 2007.

I 2015 udgør pengestrømmen fra den primære drift (EBITDA) 317 mio. kr. (264 mio. kr. i 2014). Igen i 2015 var pengestrømmen fra den primære drift dermed højere end nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet. I 2015 udgjorde renteudgifterne 237 mio. kr. (234 mio. kr. i 2014). Baggrunden for at det har været muligt at nå denne milepæl har, foruden fremgangen i driftsresultatet, været et fortsat lavt renteniveau, idet gældsniveauet er øget gennem året. Den lave inflation i 2015 har ligeledes været med til at begrænse renteudgifterne, da ca. en tredjedel af den samlede gæld er placeret i gæld med realrente. I 2015 var de gennemsnitlige finansieringsudgifter på 1,8 pct., svarende til niveauet året før.



Resultatandelene fra selskabets datterselskaber blev i 2015 på knap 69 mio. kr. (30 mio. kr. i 2014). Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, der har udført byggemodningsopgaver på Marmormolen og deltaget i projektudvikling af boligejendomme gennem et associeret selskab, har bidraget med 85 mio. kr. Heraf vedrører de 25 mio. kr. projektudviklingen af boligejendomme, mens den øvrige del vedrører selve byggemodningen. Byggemodningen er ved at være tilendebragt på Marmormolen, og selskabet er derfor blevet likvideret med udgangen af 2015. By & Havn har ved likvidationen overtaget selskabets aktiver og passiver.

FN-Byen P/S har i 2015 haft et resultat på -16 mio. kr. Resultatet afspejler, at det har været nødvendigt at hensætte et større beløb til udbedring af mangelarbejder, end det forventes at kunne få dækket via den stillede entreprisegaranti. Det har været nødvendigt for selskabet at trække på garantien, da entreprenøren gik konkurs inden entreprisens færdiggørelse.

I 2015 udgjorde det samlede resultat fra joint ventures mv. 56 mio. kr., hvoraf 21 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP, mens den øvrige del vedrører DLU. CMP's resultat er i 2015 lidt lavere end foregående år som følge af stigende lejebetalinger til havneejerne. Resultatandelen i DLU kan henføres til, at selskabets sidste to byggefelter er blevet aktiveret.

Som følge af et svagt stigende renteniveau ultimo 2015 i forhold til ultimo 2014 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedskrevet med 528 mio. kr. Siden selskabets stiftelse har den samlede markedsværdiregulering af gæld, der har belastet resultatet, udgjort 1.594 mio. kr.

Balance

Ved udgangen af 2015 udgør den samlede balance 15.631 mio. kr. (13.912 mio. kr. i 2014). De materielle anlægsaktiver udgør 12.444 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til i 2014 på 352 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til investeringsejendommene, der trods salg på 493 mio. kr. er øget med 507 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til tilgange i form af gennemførte investeringer i primært infrastruktur i selskabets udviklingsområder, herunder en parkeringskælder overtaget fra datterselskabet Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og fra positive værdireguleringer af de tilbageværende ejendomme.

Værdien af havneindretningerne er opgjort til 1.025 mio. kr., hvilket er en nedgang på 105 mio. kr. Nedgangen kan henføres til afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn, der afskrives i takt med, at kapaciteten til modtagelse af jord udnyttes.

Ved udgangen af 2015 udgjorde de finansielle anlægsaktiver 933 mio. kr., hvilket er 333 mio. kr. højere end i 2014. Stigningen kan primært henføres til tilgang i form af kapitalandele i Projektselskabet Marmorbyen P/S til en værdi af 215 mio. kr., der er overtaget fra datterselskabet Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S under likvidation. Hertil kommer en øget værdi af kapitalandelene i datterselskaber og joint ventures som følge af de opnåede resultater i 2015, dog reguleret for udbetalt udbytte på 27 mio. kr. fra CMP. Endelig er et tilgodehavende hos DLU i henhold til aftale blevet indfriet i løbet af 2015.

Tilgodehavender er i løbet af 2015 mindsket med 164 mio. kr., hvilket primært vedrører tilgodehavender fra ejendomssalg. Størstedelen af tilgodehavender fra ejendomssalg vil blive frigivet i løbet af 2016. Størstedelen af tilgodehavender fra ejendomssalg er sikret gennem garantier.

De langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld udgør 19.288 mio. kr. opgjort til dagsværdi. Der er tale om en stigning på 2.384 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til udbetaling af 1.718 mio. kr. til ejerne i henhold til vedtaget lovændring samt optagelse af lån til indkøb af tyske statsobligationer til brug for sikkerhedsstillelse på 1.194 mio. kr. Endelig er værdien af gælden i løbet af 2015 blevet nedreguleret med 528 mio. kr. til opgørelse af dagsværdien. Den kortfristede gæld er steget med 60 mio. kr. primært i form af øget træk på selskabets kassekredit.

Den nominelle værdi af den langfristede gæld udgør 17.341 mio. kr. mod 14.363 mio. kr. ved udgangen af 2014.

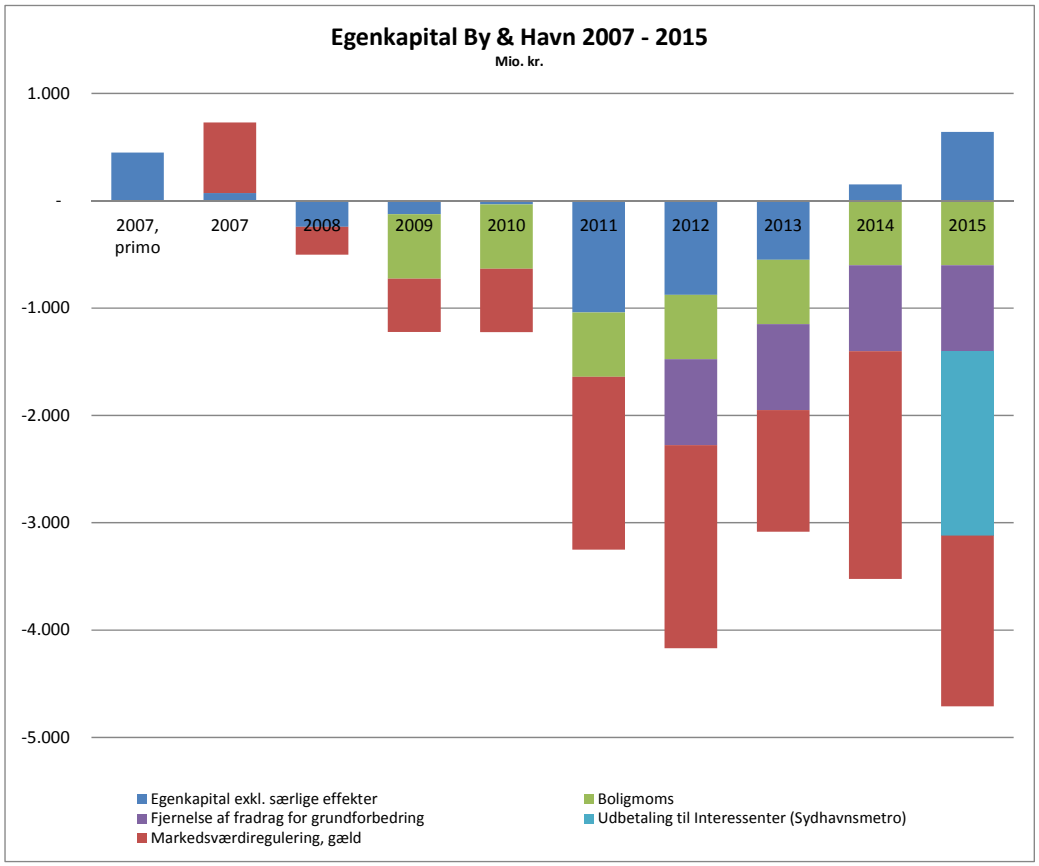
Egenkapitalen er efter det overførte resultat for 2015 opgjort til -4.070 mio. kr. Der er tale om en nedgang i forhold til året før på 700 mio. kr., svarende til forskellen mellem det udbetalte ejerbidrag og årets resultat, hvortil kommer valutakurs- og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter i selskaber, hvor By & Havn har ejerandele.

Forventninger til 2016 og de kommende år

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

Selskabets økonomi er siden selskabets stiftelse blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af rentestigninger på i alt -1.594 mio. kr. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, og som derfor ingen effekt vil have på selskabets langsigtede økonomi.

Siden selskabet blev stiftet i 2007, har de økonomiske konjunkturer og ikke mindst forholdene på ejendomsmarkedet i perioder været ugunstige for selskabet. Samtidig har to lovændringer af henholdsvis momslovgivningen og ejendomsbeskatningen påvirket værdien af By & Havns ejendomme og dermed resultat og egenkapital med skønsmæssigt -1.400 mio. kr.



2013 blev det første år, der brød flere års negative resultater, hvilket blev forstærket yderligere i 2014 og 2015. Ses der bort fra udbetaling af 1,7 mia. kr. til ejerne primo 2015 til delvis finansiering af metro til Sydhavnen, er det således lykkedes at forbedre egenkapitalen med mere end 1.500 mio. kr. siden 2012. For selskabets kommende strategiperiode frem til 2019 er det målet at forbedre egenkapitalen med yderligere 1 mia. kr., dog ekskl. effekter på egenkapitalen af selskabets bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen.

I strategiperioden er det ligeledes målet, at selskabet styrker sin driftsindtjening målt i forhold til rentebelastningen fra selskabets gæld. Målet skal bl.a. opnås gennem salg af byggeretter på i alt 3,7 mia. kr. i strategiperioden.

Udviklingen på længere sigt i såvel egenkapital som gæld er afhængig af de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S med til hørende komplementarselskab er blevet likvideret pr. 31. december 2015. Den afsluttende generalforsamling blev afholdt den 8. februar 2016. Likvidationsprovenuet på 119 mio. kr. blev udbetalt fra likvidator til By & Havn i forbindelse med generalforsamlingen. By & Havn har ved likvidationen overtaget selskabets

aktiver og passiver. Likvidationen indebærer, at de resterende byggemodningsarbejder på Marmormolen, der vil blive igangsat, når der er fundet købere til de resterende byggefelter på Marmormolen, gennemføres i regi af By & Havn.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	2	479.257	442.661
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	395.405	761.446
Andre driftsindtægter		14.841	1.047
Indtægter i alt		**889.503**	**1.205.154**
Personaleomkostninger	4	-69.171	-66.244
Andre eksterne omkostninger	5	-108.349	-113.811
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-126.256	-123.053
Resultat af primær drift		**585.727**	**902.046**
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	68.614	30.199
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	56.342	24.636
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	-1.295	-780
Finansielle indtægter	10	22.080	23.625
Finansielle omkostninger	11	-258.754	-258.020
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		**472.714**	**721.706**
Markedsværdiregulering af gæld	12	528.144	-988.896
Årets resultat		**1.000.858**	**-267.190**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	123.661	58.273
Overført overskud	877.197	-325.463
	1.000.858	**-267.190**

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	31. dec. 2015	31. dec. 2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.933.395	10.464.449
Grunde og bygninger		467.873	472.633
Havneindretninger		1.024.587	1.130.214
Driftsmateriel		10.581	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse		7.939	16.490
Materielle anlægsaktiver	13	**12.444.375**	**12.092.656**
Kapitalandele i datterselskaber	14	265.870	171.586
Kapitalandele i joint ventures	15	257.194	221.797
Kapitalandele i associerede selskaber	16	218.735	6.010
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	17	0	23.338
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	3.505	3.465
Andre værdipapirer	17	188.136	174.686
Finansielle anlægsaktiver		**933.440**	**600.882**
Anlægsaktiver		**13.377.815**	**12.693.538**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.493	69.027
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	453.323	627.214
Tilgodehavende hos datterselskaber		0	3.954
Tilgodehavende hos joint ventures		40.600	57.938
Andre tilgodehavender	19	457.659	412.439
Periodeafgrænsningsposter		3.581	48.380
Tilgodehavender		**1.054.656**	**1.218.952**
Værdipapirer		**1.198.421**	**0**
Omsætningsaktiver		**2.253.077**	**1.218.952**
Aktiver		**15.630.892**	**13.912.490**

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	31. dec. 2015	31. dec. 2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-4.520.707	-3.820.701
Egenkapital		**-4.070.143**	**-3.370.137**
Andre hensatte forpligtelser	20	39.523	65.232
Hensatte forpligtelser		**39.523**	**65.232**
Kreditinstitutter	21	15.501.479	13.832.022
Obligationer		0	190.464
Leasingforpligtelser	21	61.250	64.319
Deposita		40.511	37.002
Gæld til Københavns Kommune	21	514.511	549.978
Langfristede gældsforpligtelser		**16.117.751**	**14.673.785**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	3.170.468	2.230.497
Bankgæld	22	111.039	24.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.786	37.195
Gæld til datterselskaber		610	0
Anden gæld		174.992	197.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.866	53.814
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.543.761**	**2.543.610**
Gældsforpligtelser		**19.661.512**	**17.217.395**
Passiver		**15.630.892**	**13.912.490**
Eventualforpligtelser mv.	23		
Honorar til revisor	24		
Nærtstående parter og ejerforhold	25		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	31. dec. 2015	31. dec. 2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
Periodens resultat		1.000.858	-267.190
Reguleringer	26	-677.232	515.107
Ændring i driftskapital	27	-72.447	-103.515
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**251.179**	**144.402**
Renteindbetalinger og lignende		185.469	37.183
Renteudbetalinger og lignende		-511.078	-318.298
Pengestrømme fra ordinær drift		**-74.430**	**-136.713**
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**-74.430**	**-136.713**
Køb af materielle anlægsaktiver		-574.133	-303.344
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-218.479	-1.195
Salg af investeringsejendomme		484.482	740.334
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		37	310
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		173.890	-366.908
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		26.718	25.546
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-107.485**	**94.743**
Optagelse af lån, nettoprovenue		5.327.798	1.608.170
Tilbagebetaling af gæld		-2.229.462	-1.566.200
Køb af værdipapirer		-1.198.421	0
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**181.915**	**41.970**
Ændring i likvider		**0**	**0**
Likvider primo		0	0
Likvider ultimo		**0**	**0**

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2015

	Interessent-skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2014	450.564	-3.532.883	-3.082.319
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-8.093	-8.093
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-13.110	-13.110
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.848	58.848
Årets resultat		-325.463	-325.463
Egenkapital 31. december 2014	**450.564**	**-3.820.701**	**-3.370.137**
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		5.425	5.425
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		11.711	11.711
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		123.661	123.661
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		-1.718.000	-1.718.000
Periodens resultat		877.197	877.197
Egenkapital 31. december 2015	**450.564**	**-4.520.707**	**-4.070.143**

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger

	2015 Udlejning	2015 Havnedrift	2015 Parkering	2015 Areal	2015 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	216.010	71.671	56.610	149.807	494.098
Værdiregulering investeringsejendom	106.654	0	-182.476	471.227	395.405
Omkostninger	-79.306	-11.152	-16.165	-70.896	-177.519
Resultat før ned- og afskrivninger	**243.358**	**60.519**	**-142.031**	**550.138**	**711.984**
Ned- og afskrivninger	-5.451	-25.764	-376	-94.665	-126.256
Resultat før finansielle poster	**237.907**	**34.755**	**-142.407**	**455.473**	**585.728**

	2015 Udlejning	2015 Havnedrift	2015 Parkering	2015 Areal	2015 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.410.555	0	1.479.000	7.043.840	10.933.395
Grunde og bygninger	440	401.846	0	65.587	467.873
Havneindretninger	83.865	593.035	0	347.687	1.024.587
Driftsmateriel	1.081	4.031	280	5.189	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse	2.704	23	0	5.212	7.939
Finansielle anlægsaktiver	399	165.556	0	767.485	933.440
Anlægsaktiver i alt	**2.499.044**	**1.164.491**	**1.479.280**	**8.235.000**	**13.377.815**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	453.323	453.323
Tilgodehavender	59.040	51.700	3.560	487.033	601.333
Omsætningsaktiver i alt	**59.040**	**51.700**	**3.560**	**940.356**	**1.054.656**
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	7.554	2.849	4.221	29.162	43.786
Anden gæld	328.723	73.305	271.393	2.816.337	3.489.758
Kortfristede gældsforpligtelser	**336.277**	**76.154**	**275.614**	**2.845.499**	**3.533.544**

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger *(fortsat)*

	2014 Udlejning	2014 Havnedrift	2014 Parkering	2014 Areal	2014 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	206.965	54.753	49.167	132.823	443.708
Værdiregulering investeringsejendomme	70.119	0	1.340	689.987	761.446
Omkostninger	-104.882	-10.250	-20.306	-44.617	-180.055
Resultat før ned- og afskrivninger	**172.202**	**44.503**	**30.201**	**778.193**	**1.025.099**
Ned- og afskrivninger	-6.066	-25.401	-250	-91.336	-123.053
Resultat før finansielle poster	**166.136**	**19.102**	**29.951**	**686.857**	**902.046**

	2014 Udlejning	2014 Havnedrift	2014 Parkering	2014 Areal	2014 I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.420.473	0	1.390.000	6.653.976	10.464.449
Grunde og bygninger	0	404.883	0	67.750	472.633
Havneindretninger	88.838	610.858	0	430.518	1.130.214
Driftsmateriel	350	4.510	0	4.010	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	5.126	1.163	8.883	1.318	16.490
Finansielle anlægsaktiver	434	166.467	0	433.981	600.882
Anlægsaktiver i alt	**2.515.221**	**1.187.881**	**1.398.883**	**7.591.553**	**12.693.538**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	627.214	627.214
Tilgodehavender	49.720	67.772	1.920	472.326	591.738
Omsætningsaktiver i alt	**49.720**	**67.772**	**1.920**	**1.099.540**	**1.218.952**
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	7.575	1.714	4.202	155.541	169.032
Anden gæld	80.500	-22.666	-6.252	2.872.975	2.924.557
Kortfristede gældsforpligtelser	**88.075**	**-20.952**	**-2.050**	**3.028.516**	**3.093.589**

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
2	**Nettoomsætning**		
	Havneindtægter	1.731	1.337
	Lejeindtægter, ejendomme	210.521	203.726
	Lejeindtægter, havn	53.425	48.769
	Parkeringsindtægter	55.027	46.767
	Jordmodtagelse, havn	147.140	119.459
	Øvrig omsætning	11.413	22.603
		479.257	**442.661**
3	**Værdireguleringer af investeringsejendomme**		
	Gevinst ved salg af investeringsejendomme	29.143	51.827
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	366.262	709.619
		395.405	**761.446**
4	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	60.110	58.048
	Pensioner	4.656	4.375
	Andre omkostninger til social sikring	440	821
	Øvrige personaleomkostninger	3.965	3.000
		69.171	**66.244**
	Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
	Løn til direktionen	2.234	2.225
	Øvrige udbetalinger til direktionen	200	200
	Pension til direktionen	223	218
	Bestyrelse	1.450	1.450
		4.107	**4.093**
	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**
5	**Andre eksterne omkostninger**		
	Drifts- og administrationsomkostninger	76.310	82.605
	Ejendomsskatter og afgifter	32.039	31.206
		108.349	**113.811**
6	**Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**		
	Bygninger	8.156	7.579
	Havneindretninger	115.746	112.973
	Driftsmateriel	2.354	2.501
		126.256	**123.053**
	I afskrivninger på jorddepot indgår havneindretninger for 2015 med 91.676 tkr. I 2014 udgjorde afskrivningen 83.370 tkr.		

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
7	**Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat**		
	Resultat af andel i datterselskaber efter skat	68.614	30.199
		68.614	**30.199**
8	**Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat skat**		
	Resultat af andel i joint ventures efter skat	56.342	24.636
		56.342	**24.636**
9	**Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat**		
	Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-1.295	-780
		-1.295	**-780**
10	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, kreditinstitutter	394	951
	Renteindtægter, værdipapirer	-2.518	-491
	Renteindtægter, datterselskaber	5.145	2.292
	Renteindtægter, Københavns Kommune	486	473
	Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	18.550	7.013
	Valutakursreguleringer	0	5.235
	Andre finansielle indtægter	23	8.152
		22.080	**23.625**
11	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger, kreditinstitutter	215.517	252.817
	Renteomkostninger, finansielle instrumenter	35.862	-9.072
	Renteomkostninger, Københavns Kommune	1.557	11.130
	Finansiel leasing	3.157	3.141
	Valutakursreguleringer	2.659	0
	Andre finansielle omkostninger	2	4
		258.754	**258.020**
12	**Markedsværdiregulering af gæld**		
	Markedsværdiregulering af lån	281.954	-210.065
	Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	209.167	-763.850
	Markedsværdiregulering, vejgæld, Københavns Kommune	37.023	-14.981
		528.144	**-988.896**

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme	Grunde og bygninger	Havne-indretninger	Drifts-materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	11.364.579	525.980	1.444.252	32.404	16.490
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	207.227	0	0	0	366.906
Afgang i perioden	0	0	0	-101	0
Overførsler i perioden	357.825	3.397	10.119	4.116	-375.457
Kostpris 31. december	11.929.631	529.377	1.454.371	36.419	7.939
Værdireguleringer 1. januar	-900.130				
Periodens nettoopskrivning	366.262				
Periodens tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-462.368				
Værdireguleringer 31. december	-996.236				
Af- og nedskrivninger 1. januar		53.348	314.038	23.534	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		8.156	115.746	2.354	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-50	
Af- og nedskrivninger 31. december		61.504	429.784	25.838	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**10.933.395**	**467.873**	**1.024.587**	**10.581**	**7.939**
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		67.750			

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2015 opgjort til en værdi af 10.933 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en porteføljе af udlejningsejendomme til en værdi af 2.411 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 8.523 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 fik By & Havn i 2015 foretaget en ekstern vurdering af værdierne. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2015 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2015.

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver *(fortsat)*

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 bruttolejen)
=Nettoleje
Nettolejen 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 10,4 pct., lagerlejemål 3,8 pct. samt showrom, butik og restaurant 4,4 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 bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2015.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4,75 og 9,00 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelighedsperiode på 22 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 6,7 pct., hvilket er uændret i forhold til i 2014.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (40 mio. kr.).

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 2.411 mio. kr. til 2.103 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 2.825 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav

Primære afkastkrav (pct.)	-1,0	-0,5	Centralt skøn, 6,7 pct.	+0,5	+1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.825	2.600	2.411	2.245	2.103

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt ca. 3,9 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 40 pct. af de 3,9 mio. etagemeter. 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 i såvel 2014 som i 2015 har efterspørgslen været stigende, og der er gennemført et væsentligt antal salg.

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver *(fortsat)*

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. De gennemførte salg i 2015 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 2015 opgjort til 8.523 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 knap 8 pct.). Ved allerede indgåede salg, hvor salgssummen dog først betales på et senere tidspunkt, er der anvendt en diskonteringsfaktor på 3 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,1 pct. realt, hvilket er på niveau med 2014-regnskabet.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor til gennemsnitligt 6,1 pct. vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med godt 1.300 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med næsten 1.900 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor

Real diskonteringsfaktor (pct.)	-1,0	-0,5	Centralt skøn, 5,6 pct.	+0,5	+1,0
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	10.354	9.358	8.523	7.816	7.232

Salgstidspunkt
Det er forudsat, at de tilgængelige 3,9 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb 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 894 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med knap 930 mio.kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

Salgstidspunkt	Alle salg fremrykkes 1 år	Centralt skøn	Alle salg udskydes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	9.453	8.523	7.629

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. 340 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser

Ændring i pris (pct.)	-10	-5	Centralt skøn	+ 5	+10
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.852	8.189	8.523	8.861	9.197

Noter til årsrapporten

		31. dec. 2015	31. dec. 2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
14	**Kapitalandele i datterselskaber**		
	Kostpris primo	92.736	91.236
	Periodens tilgang	12.560	1.500
	Periodens afgang	0	0
	Kostpris ultimo	105.296	92.736
	Værdireguleringer primo	78.850	61.186
	Periodens resultat	70.979	30.199
	Over/underkurs	-2.365	575
	Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	13.110	-13.110
	Værdireguleringer ultimo	160.574	78.850
	Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**265.870**	**171.586**

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

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

		31. dec. 2015	31. dec. 2014
		DKK 1.000	DKK 1.000
15	**Kapitalandele i joint ventures**		
	Kostpris primo	219.726	219.726
	Periodens tilgang	0	0
	Periodens afgang	0	0
	Kostpris ultimo	219.726	219.726
	Værdireguleringer primo	2.071	11.073
	Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	5.773	-8.093
	Periodens resultat	56.342	24.637
	Udbytte til moderselskabet	-26.718	-25.546
	Periodens afgang	0	0
	Værdireguleringer ultimo	37.468	2.071
	Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**257.194**	**221.797**

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital		Stemme- og ejerandel
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000

16 Kapitalandele i associerede selskaber

Kostpris primo	7.432	6.632
Periodens tilgang	215.420	800
Periodens afgang	0	0
	222.852	7.432
Værdireguleringer primo	-1.422	-642
Periodens resultat	-345	-780
Over/underkurs	-951	0
Udbytte til moderselskabet	0	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	-1.399	0
Værdireguleringer ultimo	-4.117	-1.422
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**218.735**	**6.010**

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

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

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Tilgodehavende hos joint ventures	Andre tilgodehavender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	174.686	23.338	3.465
Periodens tilgang	18.550	0	75
Periodens afgang	-5.100	-23.338	-35
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**188.136**	**0**	**3.505**

	31. dec. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000

18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	348.208	492.718
Andre tilgodehavender ejendomssalg	105.115	134.496
	453.323	**627.214**

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 354 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til årsrapporten

19 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 78 mio. kr. samt tilgodehavende moms. Tilgodehavende moms indeholder byggemodningsmoms på 244 mio. kr.

	31. dec. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000

20 Andre hensatte forpligtelser

Kostpris 1. januar	65.232	58.268
Tilgang i perioden	5.269	15.824
Afgang i perioden	-30.978	-8.860
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	**39.523**	**65.232**
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	31.699	40.901
Mellem 1 og 5 år	1.924	18.300
Efter 5 år	5.900	6.031
	39.523	**65.232**

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan-staltninger	Understøt-telsesfond
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	19.050	46.051	131
Tilgang i perioden	1.300	3.969	0
Afgang i perioden	0	-30.971	-7
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**20.350**	**19.049**	**124**

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

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2015 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000

21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	18.668.878	16.059.589
Obligationer	0	190.464
Bankgæld	111.039	24.372
Leasingforpligtelser	64.319	67.249
Gæld til Københavns Kommune	514.511	549.978
	19.358.747	**16.891.652**

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 14.547 mio. kr.

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

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2015	14.773.238	3.902.369	-6.729	18.668.878
31. december 2014	10.889.510	5.364.577	-4.034	16.250.053

Kreditinstitutter

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

Mio. kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	3.315	4.800	800	2.150	0	4.650	15.715	17.347
Renteswaps	1.714	-3.200	-800	-702	0	3.011	23	1.389
Valutaswaps	1.204	-1.200	0	0	0	0	4	-67
I alt	**6.233**	**400**	**0**	**1.448**	**0**	**7.661**	**15.742**	**18.669**

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

Variabel rente	38,0 pct.
Fast rente	32,7 pct.
Real rente	29,3 pct.
	100,0 pct.

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 31. december 2015 i alt 1.322 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2014 i alt 1.643 mio. kr.

Noter til årsrapporten

21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen. 1/3 af lånet vedrørende vejgæld forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. De resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2017. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje.

	31. dec. 2015 DKK 1.000	31. dec. 2014 DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	6.239	6.087
Forfalder mellem 1 og 5 år	26.558	25.909
Forfalder efter 5 år	35.735	42.623
	68.532	**74.619**
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	21.070	22.278

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

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	3.068	0	3.167.400	3.170.468
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	13.803	514.511	8.069.482	8.597.796
Forfalder efter 5 år	40.511	47.448	0	7.431.996	7.519.955
	40.511	**64.319**	**514.511**	**18.668.878**	**19.288.219**

Noter til årsrapporten

22 Bankgæld

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

23 Eventualforpligtelser mv.

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

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

Af ovennævnte lovændring fremgår endvidere, at By & Havn skal finansiere etableringen af en Nordhavnstunnel inkl. tilslutningsanlæg til Nordhavnsvej. Tilslutningsanlægget etableres af Københavns Kommune, mens selve Nordhavnstunnelen etableres af Staten ved Vejdirektoratet. De samlede omkostninger til etablering af tilslutningsanlæg og tunnel er i lovændringen skønnet til 2.100 mio. kr. i 2014-priser. Københavns Kommune har igangsat etableringen af tilslutningsanlægget, der i alt ventes at beløbe sig til 627 mio. kr. Beløbet ventes afregnet i 2017. By & Havns forpligtelser vedrørende Nordhavnstunnelen og tilslutningsanlægget indgår i den opgjorte værdi af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2015.

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 2015 udgør 281 mio kr. (mod 284 mio. kr. pr. 31. december 2014) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 144 mio. kr. (mod 161 mio. kr. pr. 31. december 2014). Overdækningen i pensionskassen udgør 136 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Noter til årsrapporten

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 298 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 288 mio. kr.

By & Havn indestår som selvskyldnerkautionist for en byggekreditfacilitet på 415 mio. kr. i Nordea, hvoraf de 390 mio. kr. er udbetalt til Projektselskabet Marmorbyen P/S.

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2015 er der modtaget garantistillelser for i alt 98 mio. kr.

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

24 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatteråd-givning	Andre ydelser	I alt	2014
Rigsrevisionen	444	0	0	0	0	444	694
Deloitte	613	0	10	0	86	709	1.198
PricewaterhouseCoopers	0	42	0	0	0	42	50
Andre	0	20	0	0	0	20	0
I alt	**1.057**	**62**	**10**	**0**	**86**	**1.215**	**1.942**

Noter til årsrapporten

25 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Øvrige nærtstående parter
By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 14,15 og 16.

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

Transaktioner
Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 31. december 2015 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 55 mio. kr.

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

By & Havn har købt byggemodning af to arealer på Marmormolen samt en parkeringskælder fra Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S til 275 mio. kr.

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

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavn. Pr. 31. december 2015 er gælden optaget i regnskabet til 515 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering.

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

Ejerforhold
Københavns Kommue (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2015	31. dec. 2014
	DKK 1.000	DKK 1.000

26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-448.591	-654.492
Finansielle omkostninger	685.270	888.887
Markedsværdiregulering af gæld	-528.144	988.896
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-433.405	-761.446
Regulering realiserede salg	45.029	-15.727
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	14	-9
Periodens af- og nedskrivninger	126.256	123.053
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	1.295	780
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-68.614	-30.199
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-56.342	-24.636
	-677.232	515.107

27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	38.189	-2.029
Ændring i andre hensatte forpligtelser	22.200	-8.993
Ændring i leverandører mv.	12.058	114.537
	72.447	103.515

28 Ledelseshverv

Der henvises til ledelsesberetningen.

12. 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).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at finansielle poster vedrørende afledte finansielle instrumenter præsenteres netto mod tidligere at være præsenteret brutto som både en finansiel indtægt og en finansiel omkostning. Sammenligningstallene for 2014 er ændret i overensstemmelse hermed. Dette har medført en reduktion af både de finansielle indtægter og de finansielle omkostninger for 2014 med 630.867 t.kr.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når interessentskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Resultat af kapitalandele i datterselskaber” og

”Resultat af kapitalandele i joint ventures” samt ”Resultat af kapitalandele i associerede selskaber”.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i datterselskaber” og ”Kapitalandele i joint ventures” samt ”Kapitalandele i associerede selskaber” den forholdsmæssige ejerandel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel goodwill.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

Segmentoplysninger

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af bygnings-, areal- og vandareallejemål
- Indtægter ved salg af udlejningsejendomme, herunder værdiregulering af udlejningsejendomme
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S’ bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

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

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

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

Resultatopgørelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, 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.

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

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

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

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

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

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

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

Værdiforøgende hovedistandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

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

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

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

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

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

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere 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 kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles udstedte virksomhedsobligationer og gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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

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

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

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

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

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

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

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

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

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

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

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

13. Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for Udviklingsselskabet 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 19. april 2016. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 30. marts 2016

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Carsten Koch
Formand

Mads Lebech
Næstformand

Lars Berg Dueholm

Morten Kabell

Dorte Krak

John Becher Krommes

Ida Lysbeck Madsen

Lars Weiss

14. Den uafhængige revisors påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for perioden 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

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, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsskik, jf. lov om revision af statens regnskaber mv. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af Udviklingsselskabets By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere konklusionen henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. marts 2016

Rigsrevisionen CVR: 77 80 61 13

Lone Strøm
Rigsrevisor

Morten Brædstrup-Holm
Kontorchef

Deloitte CVR: 33 96 35 56

Lynge Skovgaard
Statsautoriseret revisor

Ulrik Benedict Vassing
Statsautoriseret revisor

BY&HAVN

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

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

