

ÅRSRAPPORT 2016

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære interessentskabsmøde
den 19. april 2017

Dirigent

Sarah Suhr Pedersen



BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Året i hovedtræk	3
Selskabsmæssige forhold	6
Arealudvikling	7
Udlejning	12
Parkering	12
Havnedrift	13
Samfundsansvar (CSR)	14
Organisation og medarbejdere	16
God selskabsledelse	17
Risikofaktorer	20
Regnskabsberetning	27
Resultat	27
Balance	28
Forventninger til 2017 og kommende år	29
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	30
Regnskab	31
Resultatopgørelse	31
Balance	32
Pengestrømsopgørelse	34
Egenkapitalopgørelse	35
Noter	36
Anvendt regnskabspraksis	55
Ledelsespåtegning	61
De uafhængige revisorers erklæringer	62

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

2016 var på mange måder et godt år for By & Havn. Mange milepæle blev nået, og resultatet på 839 mio. kr. før markedsværdiregulering af gæld var det bedste i selskabets historie. Baggrunden for det gode resultat er primært udviklingen på ejendomsmarkedet, hvor efterspørgslen efter selskabets produkter stadig er høj. Samtidig har selskabets driftsindtjening også i 2016 været bedre end forventet.

Som følge af den hurtige udvikling på ejendomsmarkedet er der stort set udsolgt af lokalplanlagte byggeretter til boliger både i Nordhavn, i Sydhavnen og i Ørestad. Aktuelt går det også bedre for salget af erhvervsgrunde, og selskabet forventer i 2017 at kunne offentliggøre flere større grundsalg til erhvervsvirksomheder både i Ørestad og i Nordhavn. For at kunne imødekomme efterspørgslen afholdt selskabet i løbet af 2016 tre konkurrencer om masterplaner. Det drejer sig om Kronløbsøen, Christiansholm (Papirøen) og Ørestad Fælled Kvarter, der tilsammen rummer mere end 330.000 etagemeter bolig og erhverv. Områderne ventes udviklet over de kommende 5-10 år afhængig af efterspørgslen i markedet.

Udviklingen af de mange nye byområder i By & Havns regi sker ud fra forretningsmæssige principper. Der lægges i den forbindelse også vægt på at tænke bæredygtighed ind i udviklingen. Derfor certificerer By & Havn alle nye bydele efter standarden DGNB for at kunne sikre, måle og dokumentere, at udviklingen sker bæredygtigt.

I Ørestad har der været meget høj aktivitet i løbet af 2016. Foruden By & Havns arbejde med bl.a. nye veje, cykelstiforbindelse over motorvejen og igangsætning af etablering af endnu et parkeringshus er en del boligbyggeri blevet afsluttet, og beboere er flyttet ind. Hertil kommer, at Københavns nye skøjtehal blev indviet, og Royal Arena skød i vejret og blev indviet i februar 2017.

I Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn begynder et nyt bykvarter efterhånden at tegne sig tydeligt. En del beboere flyttede ind i 2016 og endnu flere vil følge i 2017. Beboerne og naboer fra andre områder har taget godt imod P-hus Lüders og Konditaget Lüders, der rummer 485 parkeringspladser og aktiviteter på taget.

De mange byområder, der udvikles, indebærer behov for ny infrastruktur i form af veje, forsyningsledninger, parkeringsanlæg mv. I 2016 investerede selskabet for 467 mio. kr. i infrastruktur. I 2016 blev investeringen i et parkeringsanlæg i Indre Nordhavn afsluttet, mens et nyt i Ørestad blev igangsat. Parkeringsanlæggene finansieres af brugerne gennem abonnements- eller timebetaling. I løbet af 2016 steg den samlede omsætning fra parkeringsaktiviteterne med mere end 20 pct.

Selskabet har også investeret i udvikling af sine lejemål, der både omfatter lager-, areal- og kontorlejemål. En del af lagerlejemålene skal udvikles i takt med, at havneområderne omdannes til moderne byområder. I den periode, hvor byomdannelsen står på, forventes en mindre nedgang i udlejningsaktiviteterne, men på længere sigt vurderes pakhuse at udgøre en god forretningsmæssig mulighed for selskabet. De omdannede lejemål er med til at gøre byområderne både afvekslende og attraktive for de kommende beboere.

I de kommende år ventes investeringsniveauet yderligere forøget – bl.a. for at gennemføre en flytning af containerterminalen fra Levantkaj til den yderste del af Nordhavn. Flytningen ventes gennemført i 2020 og er en forudsætning for udvikling af næste etape af Nordhavn til blandede byformål.

Trods de nåede milepæle og det gode resultat er der stadig mange år til, før selskabets egenkapital er positiv – måske helt op til 20 år fra nu. Selskabet vil derfor fortsat have stor fokus på ikke blot de forretningsområder, der retter sig mod salg til ejendomsmarkedet, men også på de forretningsområder, der løbende bidrager til en god driftsindtjening. På den måde er selskabet bedre rustet i det tilfælde, at ejendomsmarkedet igen stagnerer.

Forretningsområderne Havnedrift, Parkering og Udlejning har i de senere år øget deres nettopengestrøm og dermed medvirket til, at selskabet nu løbende kan betale sine nettorenteudgifter fra den løbende drift. Ved selskabets stiftelse var de årlige nettorenteudgifter næsten 500 mio. kr. højere end pengestrømmen fra driften. Den forbedrede pengestrøm fra driften har været og vil fremad være væsentlig for at nå selskabets langsigtede økonomiske mål. Det er en forudsætning, at denne positive pengestrøm fra driften fastholdes, hvis selskabet skal leve op til de økonomiske forudsætninger, der lå til grund for Principaftalen mellem Staten og Københavns Kommune fra 2014, der primo 2015 førte til en ændring af selskabets stiftelsesgrundlag.

Hoved- og nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	475	479	443	418	322
Værdireguleringer af investeringsejendomme	822	395	761	384	-280
Resultat af primær drift	998	586	903	529	-182
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	0	69	30	99	-24
Resultat af kapitalandele i joint ventures	17	56	25	30	38
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	4	-1	-1	0	-1
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-180	-237	-234	-325	-471
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-665	291	-1.223	435	-753
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	839	473	722	332	-639
Årets resultat	354	1.001	-267	1.092	-922
Balance					
Aktiver	15.751	15.631	13.912	13.314	13.181
Anlægsaktiver	13.882	13.378	12.694	12.468	12.534
Omsætningsaktiver	1.869	2.253	1.219	847	647
Investeringer i materielle anlægsaktiver	467	367	303	1.651	1.939
Af- og nedskrivninger	124	126	123	97	53
Egenkapital	-3.756	-4.070	-3.369	-3.082	-4.169
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	178	-74	-137	-434	235
- investeringsaktivitet	399	-107	95	334	-1.808
heraf investering i materielle anlægsaktiver	475	574	303	1.651	1.938
- finansieringsaktivitet	-637	182	42	91	1.512
Årets forskydning i likvider	-60	0	0	-10	-61
Antal medarbejdere	114	113	111	111	110
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	76,8 pct.	65,8 pct.	75,0 pct.	66,0 pct.	N/A
Afkastningsgrad	6,3 pct.	3,7 pct.	6,5 pct.	4,0 pct.	-1,4 pct.
Soliditetsgrad	-23,6 pct.	-26,0 pct.	-24,2 pct.	-23,1 pct.	-31,6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentbærende gæld	17.464	19.392	16.892	16.277	16.614
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

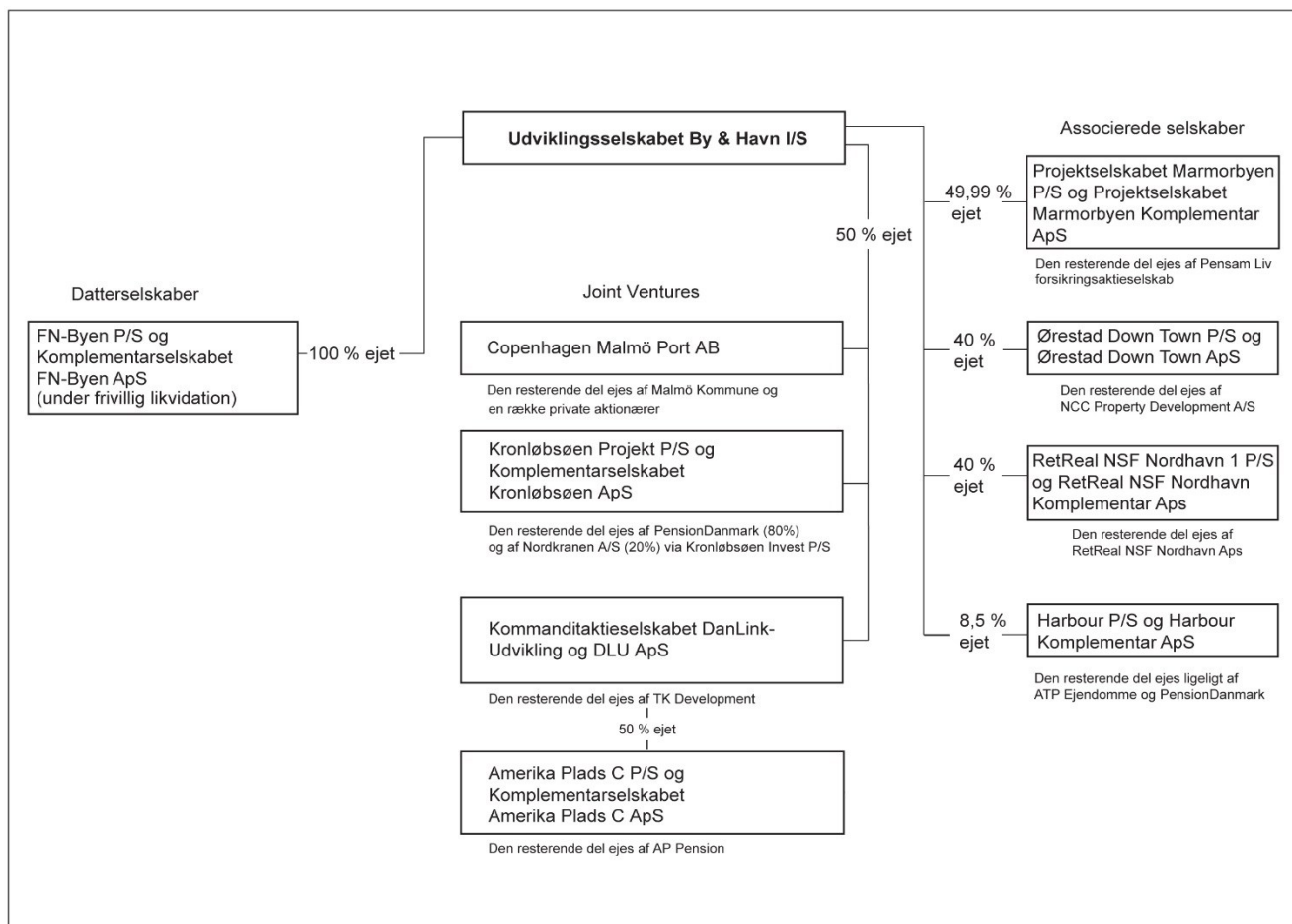
2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – 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 en ejendom på Marmormolen. Idet selskabets aktiviteter er afsluttet, er selskabet sat under frivillig likvidation.
- 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.
- Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Selskabsstruktur pr. 31. december 2016



3. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	2016	2015
Nettoomsætning	130	149
Værdiregulering af investeringsejendomme	662	471
Andre indtægter	1	1
Indtægter i alt	793	621
Omkostninger	-188	-166
Resultat af primær drift	605	455

Balance	2016	2015
Investeringer	179	280
Anlægsaktiver	8.404	8.235
Gældsforpligtelser	14.225	14.470

Som en væsentlig grundejer i København og byudviklingsselskab anerkender By & Havn at have en særlig position. De beslutninger, som selskabet træffer, rækker flere årtier ud i fremtiden. Derfor er By & Havns vision 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 daginstitutioner, miljømæssigt effektive energiløsninger, grønne og rekreative områder samt et varieret udbud af kultur- og idrætstilbud. Derfor certificerer By & Havn alle nye bydele efter standarden DGNB for at kunne sikre, måle og dokumentere, at udviklingen sker bæredygtigt. Dette er uddybet i afsnit 7.

Ørestad

I 2016 er der arbejdet på at starte en ny netværksorganisation blandt virksomheder og uddannelses- og kulturinstitutioner. Målet er at tiltrække og stimulere erhvervs- og vidensudviklingen i Ørestad, der er regionens største, hurtigst voksende og mest kraftfulde erhvervsområde. Tanken er, at der bidrages ekstra til en positiv udvikling, når Ørestads virksomheder, uddannelsesinstitutioner, medarbejdere og studerende slutter sig sammen i et formaliseret samarbejde fremfor at gøre det hver for sig. Netværksorganisationen hedder Ørestad Innovation City Copenhagen og blev stiftet den 31. januar 2017.

I 2016 var aktivitetsniveauet i det hele taget højt i Ørestad. Der har været fokus på salg og planlægning af de kommende områder.

Salget af byggeretter var i 2016 præget af, at der blev vedtaget et tillæg til lokalplanen for Ørestad Syd, der muliggjorde opførelse af væsentligt flere boliger end tidligere forudsat, ligesom lokalplanen blev justeret, så den i højere grad matcher efterspørgslen. Første etape omfattende ca. 120.000 etagemeter boligbyggeret i Ørestad Syd blev alle solgt efter en offentlig proces med mulighed for, at aktører kunne tilkendegive interesse, og kun enkelte aftaler afventer ved årsskiftet afslutning af due diligence.

Ørestad Syd

Ørestad Syd var som nævnt ovenfor præget af høj byggeaktivitet i 2016, både større byggerier som Royal Arena, Ørestad Skøjtehal, Kalvebod Skole, Lille Arena, som er en daginstitution, samt en lang række boligbyggerier, herunder både rækkehuse, etageboliger og specialboliger til handicappede mv. Boligerne opføres både af almene og private byggherrer. Alle disse boliger og institutioner skaber et behov for infrastruktur, som ligeledes blev anlagt i 2016. Blandt andet blev Hannemanns Allé udvidet fra to til fire spor, og i maj 2016 åbnede en stiforbindelse til gående og cykler over Øresundsforbindelsen. Ørestad City og Ørestad Syd er dermed blevet forbundet, og adgangen til Royal Arena, Ørestad Skøjtehal og folkeskolen i Ørestad Syd er blevet forbedret. Cykel- og gangforbindelsen blev forlænget ultimo 2016, så der nu er etableret en midlertidig forbindelse til Center Boulevard og Arne Jacobsens Allé.

I forbindelse med udvidelsen af Hannemanns Allé er forsyningsledninger i vejen blevet udvidet i samarbejde med HOFOR, så de kan håndtere de nye bygninger i området. Af andre dele af infrastrukturen, der blev anlagt i forskellige etaper i 2016, kan nævnes Ejler Billes Allé, Robert Jacobsens Vej, Richard Mortensens Vej, Else Alfelts Vej samt Kanalpladsen tæt ved Royal Arena.

Det ovenfor omtalte tillæg til lokalplan i Ørestad Syd udpeger Asger Jorns Allé som bydelens samlingspunkt med særligt fokus på fysisk aktivitet for alle aldre. Der er udarbejdet projektforslag for områdets infrastruktur, der skal muliggøre, at gader og byrum kan etableres sideløbende med, at byggerierne opføres.

Med de indgåede salgsaftaler vil mere end 17 byggefelter være under opførelse i Ørestad Syd i løbet af 2017. Det giver sammen med By & Havns egen etablering af infrastruktur en række logistiske udfordringer, hvilket også er begrundelsen for, at den næste etape boligbyggeret i Ørestad Syd omfattende ca. 60.000 etagemeter er udbudt med tidligste overtagelse den 1. juli 2018, hvor væsentlige dele af infrastrukturen samt en række af de tidligst igangsatte byggefelter vil være færdige.

Som en del af de indgåede aftaler i den centrale del af Ørestad Syd skal By & Havn opføre et "Byens Hus", der samler de kommende boligers fællesarealer i området i ét hus. Visionen er, i samarbejde med Københavns Kommune, at udvikle et levende og dynamisk hus med tilbud til både lokale beboere og borgere i resten af bydelen, herunder skabe synergi med aktiviteter på Asger Jorns Allé samt i Naturpark Amager.

Erhvervsarealerne langs Ørestads Boulevard vil i byggeperioden være reserveret til byggepladsarealer, så tilgængelige erhvervsarealer i Ørestad Syd vil overvejende omfatte et større byggefelt med ca. 100.000 etagemeter.

Ørestad City

Længere nordpå i Ørestad City er der byggeaktivitet på to byggefelter. Bl.a. opfører Skanska et domicil på ca. 11.500 etagemeter til rådgivningsvirksomheden Sweco, og har samtidig erhvervet resten af byggefeltet, således at der samlet opføres ca. 24.500 etagemeter erhverv.

Derudover afventes en ændring af lokalplan, der muliggør aktivering af endnu et byggefelt, tilhørende AP Pension, således at byggeriet kan igangsættes i 2017. Det betyder, at der ved årsskiftet udestår realisering af Ørestad Down Town og to byggefelter i bydelen.

Ørestad Fælled Kvarter

Ørestad Fælled Kvarter er det sidste bykvarter i Ørestad, der skal udvikles. Kvarteret vil, når det er færdigudbygget, blive hjem for mere end 5.000 københavnere. Projektområdet ligger ud for Sundby Metrostation og ved siden af den fredede del af Amager Fælled. Området har været udpeget til byudvikling i mere end 20 år. Der er blevet afholdt en arkitektkonkurrence om en masterplan for Ørestad Fælled Kvarter. Masterplanen optegner rammerne for, hvordan kvarteret skal udvikles. Opgaven bestod overordnet set i at udarbejde en boligby, der forholder sig bevidst til Ørestads grønne omgivelser med potentiale for et bæredygtigt hverdagsliv. Konkurrencen blev afsluttet i 2016. Vinderne blev Vandkunsten, Marianne Levinsen Landskab, Dansk Energi Management & Esbensen og Norconsult-Wessberg, og nu foreligger et arbejde med at kvalificere masterplanen, hvilket Københavns Kommune gør i samarbejde med By & Havn og rådgiverteams. Lokalplan for området forventes vedtaget i Københavns Kommune omkring årsskiftet, hvorefter det samlede areal forventes at kunne sælges.

Ørestad Nord

Nord for Ørestad Fælled Kvarter i Ørestad Nord foreligger der betingede aftaler om salg af byggegrunde til almene ungdomsboliger og kollegium med hhv. FSB og Tetris A/S. Betingelserne afventer Københavns Kommunes lokalplanlægning.

I 2016 har Nordea fået opført domicil ved siden af DR Byen Metrostation. De forventer, det er klar til indflytning i 2. kvartal af 2017.

Der har desuden været stigende interesse for byggegrunde til erhverv, og der er derfor igangsat en vurdering af et begrænset antal aktører, der har udvist interesse for de tre resterende byggefelter i bydelen.

Med henblik på at anlægge infrastruktur i området er der indgået kontrakt med Barslund A/S om udførelse af infrastruktur såsom ledninger, belægninger og byrum i August Schade Kvarteret. Arbejdet forventes afsluttet i sommeren 2017.

Københavns Inderhavn

Christiansholm

Christiansholm har en af de mest attraktive og centrale placeringer i København og udgør en af de sidste byggemuligheder i Københavns inderhavn. I de seneste år er holmen revitaliseret i kraft af, at de gamle lagerfunktioner ophørte, og en række kreative firmaer, bl.a. Copenhagen Street Food, flyttede midlertidigt ind. Disse aktiviteter går ind i det sidste år, og

der har været afholdt en arkitektkonkurrence om en masterplan for Christiansholm. Konkurrencen blev afgjort i januar 2016 med COBE som vinder. Projektet består af ca. 12.000 etagemeter. Byggeretten, bortset fra byggeret til en kommunal svømmefacilitet, er solgt på en betinget aftale til udviklingsselskabet Christiansholms Ø ApS, som realiserer byggeriet, og det forventes, at byggeriet begynder primo 2018. En af betingelserne for aftalen er vedtagelse af et forslag til lokalplan, der muliggør realisering af masterplanen. Lokalplanforslaget blev udsendt i offentlig høring i november 2016 med henblik på endelig planmæssig vedtagelse i foråret 2017.

Sydhavnen

Beslutningen om etablering af metro til Sydhavnen med en station i den sydlige del af Enghave Brygge indebærer, at By & Havns seks boligbyggefelter først kan udnyttes, når metroen er etableret. Derudover skal planen for bebyggelsen justeres for at give plads til station mv. I 2016 blev der byggemodnet, bl.a. omlagt de hovedforsyningsledninger, der er nødvendige for at gennemføre metroprojektet, hvilket forventes færdigt i 2017.

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation har vedtaget et tillæg til lokalplan for Teglværkshavnen, der muliggør udnyttelse af det sidste byggefelt på Tegholmene til rent boligbyggeri med en blanding af private og almene boliger. Der forventes overtagelse primo 2017.

Nordhavn

I den nordlige ende af havnen, Nordhavn, forberedes også til den kommende metro. En styregruppe, jf. Principaftalen og den vedtagne lov om udvidelsen af Metro Cityringen til Sydhavnen og Nordhavn, har med deltagelse af Københavns Kommune, Metroselskabet samt By & Havn beskrevet mulige linjeføringer og stationsplaceringer i Nordhavn efter Orientkaj Station. I 2016 var der i forbindelse med en VVM-proces en offentlig høring, der blev afsluttet med en samling af høringsvarene i en hvidbog, som blev offentliggjort den 30. november 2016.

Århusgadekvarteret

Selskabets arbejde med infrastruktur i Århusgadekvarteret er overordnet afsluttet, herunder etablering af en træbrygge langs Sandkaj, der blev færdig den 31. januar 2017. Det arbejde, der er tilbage, må vente, da det ikke er hensigtsmæssigt at udføre det, før alle byggerierne i området er afsluttet.

By & Havn opførte for enden af Helsinkigade et parkeringshus, P-hus Lüders, med forskellige idræts- og legeaktiviteter på taget. Taget hedder "Konditaget Lüders" og åbnede for offentligheden i august 2016. Projektet er taget godt imod såvel af beboere i området som af besøgende.

Detailhandelselskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, som er ejet i fællesskab af By & Havn (40 pct.) og NREP (60 pct.), har indgået en række udlejningsaftaler med butikker mv., og der er stor interesse for at indgå aftaler om leje af både butiks- og restaurationslokaler. Der er f.eks. indgået hensigtserklæring med en operatør om etablering af en biograf i området.

De byggefelter, der er tilgængelige i Århusgadekvarteret, er solgt. Mange andre felter er først tilgængelige, efter bl.a. metrobyggeriet er færdigt. Der er indgået hensigtserklæringer og betingede aftaler om salg af de resterende byggefelter, efterhånden som disse er klar til at blive bebygget. Det drejer sig bl.a. om byggefelter, der er udlagt som byggepladsareal til metrobyggeriet. Det forventes, at alle tilbageværende byggefelter i Århusgadekvarteret vil være solgt i løbet af 2017.

Helt ude på spidsen af Århusgadekvarteret ligger Redmolen. Københavns Kommunes Borgerrepræsentation har vedtaget et tillæg til lokalplan for Århusgadekvarteret, der muliggør opførelsen af 25.000 etagemeter byggeri på spidsen af Redmolen. Lokalplantillægget er en forudsætning for salg af byggeretten til PFA. PFA har således erhvervet hele byggeretten

på Redmolen, og kan opføre de op til 59.000 etagemeter. I efteråret 2016 er der lavet forslag til indretning og design af gader, pladser og promenader på Redmolen med henblik på, at etablering af disse kan pågå koordineret med opførelse af byggerierne.

Kronløbsøen

Lidt længere nordpå, lige syd for Sundmolen, er der i 2016 afholdt projektkonkurrence om en kunstig ø, Kronløbsøen, samt yderligere et byggefelt på Fortkaj. På Kronløbsøen skal der opføres et boligbyggeri på ca. 25.000 etagemeter, som samtidig skal rumme et parkeringsanlæg under vand med plads til ca. 1.000 biler. Projektkonkurrencen blev vundet af et rådgiverteam bestående af Rambøll som totalrådgiver og arkitektfirmaerne Vilhelm Lauritzen, Cobe og Sleth. Projektet gennemføres af et konsortium bestående af By & Havn (50 pct.) og Kronløbsøen Invest P/S, som er ejet af PensionDanmark Ejendomme (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Projektet forventes afsluttet ultimo 2020.

Sundmolen

På Sundmolen har By & Havn i 2016 igangsat etablering af ny infrastruktur, der forventes delvist afsluttet i 2017. Den resterende del af infrastrukturen gøres færdig, når byggeriet på de fem boligbyggefelter på den vestlige del af Sundmolen er afsluttet.

Fem af i alt 12 byggefelter er nu solgt. De resterende felter vil blive afhændet, når containerterminalen er fraflyttet Levantkaj.

Lige nord for Sundmolen er Copenhagen International School (CIS) færdig, og de første elever startede medio januar 2017. Selskabets arbejde med infrastruktur pågår. Der er bl.a. etableret midlertidig adgangsvej forud for skolens åbning. De resterende arbejder, f.eks. et nyt lyskryds, forventes færdige i 2. kvartal af 2017. Åbningen har også betydet, at toldhegnet er flyttet fra midlertidig placering syd for Sundmolen til ny placering på Levantkaj umiddelbart nord for skolen.

Trælstholmen

Lidt længere ind mod land på Trælstholmen skal der anlægges metro, og de fremtidige salg kan først ske, efterhånden som metrobyggeriet færdiggøres, bortset fra to byggefelter, hvorpå der på det ene ligger en hensigtserklæring og betinget aftale om køb af i alt ca. 37.000 etagemeter byggeret til erhverv. Det andet byggefelt er stadig disponibelt. Projekt for infrastrukturen, såsom design af gader, pladser, promenader og kanaler, er påbegyndt i 2016 med henblik på, at etableringen af disse kan ske samtidig med opførelse af de første byggerier.

Næste fase af byudvikling af Nordhavn

Der er gennem de seneste syv år lokalplanlagt knap 900.000 etagemeter bebyggelse i den indre del af Nordhavn. Den næste etape af byudviklingen vil finde sted på Levantkaj, som i øjeblikket er containerterminalområde. Der er indgået aftale med Copenhagen Malmö Port AB, der driver containerterminalen, om at flytte terminalen, hvilket gør det muligt at udvikle Levantkaj til en blandet by. Der gennemføres en konkurrence i 2017 om en masterplan med godt 500.000 etagemeter blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt større rekreative områder langs Levantkaj og omkring Skudehavnen og Nordhavns tredje metrostation. Konkurrencen er forberedt gennem 2016, bl.a. med udarbejdelse af analyser vedrørende tekniske og miljømæssige forhold samt sociale, landskabsmæssige og rekreative potentialer. Der blev også afholdt borgermøde og workshop, hvis input er indarbejdet i konkurrenceprogrammet.

Helt ude i det nordøstlige hjørne af Nordhavn har By & Havn siden juli 2012 modtaget jord til udvidelse af Nordhavn. By & Havn driver jordmodtagelsen i samarbejde med KMC Nordhavn, der modtager forurenede jord, mens By & Havn håndterer den rene jord. Jorden stammer fra byggeprojekter i hovedstadsområdet, herunder også fra etableringen af metroen. By & Havn havde i 2016 en omsætning på 129 mio. kr. fra modtagelse af jord. I 2016 er der stoppet for nye kundeaftaler for renjordsmodtagelsen, da området er fyldt op og der ikke er plads til mere jord. By & Havn har ansøgt Københavns Kommune om at øge højden (koten) i

opfyldningsområdet for derved at kunne modtage mere jord. Med hensyn til modtagelse af forurenede jord er der kapacitet til yderligere ca. fem år.

4. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	2016	2015
Nettoomsætning	212	216
Værdiregulering af investeringsejendomme	81	107
Andre indtægter	-	-
Indtægter i alt	293	323
Omkostninger	-60	-85
Resultat af primær drift	233	238

Balance	2016	2015
Investeringer	68	23
Anlægsaktiver	2.760	2.496
Gældsforpligtelser	1.556	1.482

By & Havn har knap 700 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn. I 2016 lå omsætningen fra udlejning på 212 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. mindre end i 2015.

Der er i løbet af 2016 klargjort og afleveret to større lejemål på Sundmolen med hhv. 1.945 etagemeter til arkitektfirmaet Gottlieb Paludan og 1.809 etagemeter til Libratone.

Tomgangen i udlejningslokalerne er samlet set steget en smule, hvilket kan skyldes den høje byggeaktivitet, der kommer af byudviklingen, men ligger stadig på niveau med tomgangen for Københavnsområdet.

5. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	2016	2015
Nettoomsætning	70	57
Værdireguleringer	79	-182
Andre indtægter	-	-
Indtægter i alt	149	-125
Omkostninger	-20	-17
Resultat af primær drift	129	-142

Balance	2016	2015
Investeringer	98	64
Anlægsaktiver	1.595	1.480
Gældsforpligtelser	1.753	1.719

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City og Ørestad Syd, på Nordre Toldbod, i Sønder Frihavn, på Marmormolen og i Nordhavn. Selskabet har ansvaret for mere end 6.000 pladser enten i parkeringshuse eller på terræn. Heraf er de ca. 3.700 pladser i parkeringshuse og ca. 2.400 pladser på terræn.

By & Havn ejer parkeringsanlæggene, ligesom driften af parkeringspladserne hovedsageligt varetages af selskabet selv. Parkeringsanlægget på Amerika Plads med mere end 800 parkeringspladser ejes dog af det 50 pct. ejede joint venture DanLink-Udvikling.

I 2016 blev endnu et parkeringshus taget i brug. Parkeringshuset, der ligger på Lüdersvej i Århusgadekvarteret, rummer 485 pladser og er det første i Indre Nordhavn. I løbet af 2016 blev der endvidere taget en del midlertidige pladser i brug. De midlertidige pladser, der ligger i terræn, skal dække efterspørgslen, indtil der er tilstrækkeligt kundegrundlag til et parkeringshus.

I forbindelse med opførelsen af Royal Arena har By & Havn indgået aftale med Arena CPHX P/S om etablering af en parkeringsplads til arenaen. De ca. 300 parkeringspladser er beliggende øst for arenaen og er reserveret til arenaens arrangementer. By & Havns abonnementskunder og besøgende i bydelen kan benytte pladsen, når der ikke er events i arenaen. Således opnås dobbeltudnyttelse af parkeringsanlægget. Terrænparkeringen var færdig i januar 2017.

I 2016 var omsætningen på parkering på 70 mio. kr., hvilket er 13 mio. kr. højere end i 2015, svarende til en stigning på 23 pct.

Den stigende omsætning skyldes, at By & Havn pr. 1. oktober 2015 har overtaget parkeringskældereren på Marmormolen, og at parkeringshuset P-hus Lüders åbnede i juni 2016. Hertil kommer en generel stigning i aktiviteterne i byudviklingsområderne hen over året som følge af, at flere beboere er flyttet ind i Nordhavn og Ørestad.

6. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	2016	2015
Nettoomsætning	64	58
Værdiregulering af investeringsejendomme	-	-
Andre indtægter	-	14
Indtægter i alt	64	72
Omkostninger	-33	-37
Resultat af primær drift	31	35

Balance	2016	2015
Investeringer	26	4
Anlægsaktiver	1.123	1.165
Gældsforpligtelser	467	528

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 2012-2016 (mio. SEK)

.	2012	2013	2014	2015	2016
Omsætning	725	718	763	762	812
Resultat af primær drift	102	89	90	72	34

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.

Prøvestenen, der er et knudepunkt for håndtering af tør- og vådbulk i København, er det primære forsyningsled til byggebranchen i København. Uden disse havnefaciliteter ville store mængder gods med byggematerialer således skulle transporteres til København med lastbil. CMP's faciliteter på Prøvestenen blev udvidet i 2015, og efterspørgslen efter anlæggene har siden været meget stor.

Udviklingen inden for krydstogttrafikken er fortsat positiv. CMP arbejder for at fastholde København som den vigtigste krydstogtdestination i Nordeuropa med over 280 årlige anløb. Tendensen inden for krydstogtindustrien er, at skibene bliver større. I 2016 havde CMP anløb af 15 store krydstogtskibe, hvilket øges til mere end 50 i 2017. CMP overvejer derfor behovet for at etablere endnu en krydstogtterminal i Nordhavn, der er tilpasset udviklingen i skibsstørrelsen.

Containertrafikken, der steg svagt i løbet af 2016, håndteres i København fra terminalen på Levantkaj. Grundet byudviklingen i København er det inden for en kortere årrække nødvendigt at flytte terminalen fra Levantkaj. CMP har valgt at placere den nye containerterminal på det nyopfyldte område i Ydre Nordhavn. CMP og By & Havn har derfor igangsat en VVM-proces, der skal muliggøre etableringen.

I 2016 udgjorde By & Havns resultat af den primære drift fra havnedriftsaktiviteterne godt 30 mio. kr. Der er tale om et fald på næsten 5 mio. kr. Nedgangen kan henføres til, at der i 2015 var en ekstraordinær indtægt på 14 mio. kr. Ses der bort fra denne, er der tale om en stigning i resultatet. Stigningen kan henføres til øgede lejeindtægter fra CMP.

I 2016 udgjorde overskudsandelen fra CMP 14 mio. kr. hvilket er en nedgang på ca. 6 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 2017 offentliggøre sin sjette fremskridtsrapport (COP-rapport). By & Havns COP-rapport er tilgængelig på By & Havns hjemmeside: www.byoghavn.dk/CSR. I COP-rapporten beskriver selskabet bl.a. sit arbejde med menneskerettigheder. Der er i 2016 blevet udarbejdet og godkendt en Supplier Code of Conduct inkl. retningslinjer for menneskerettigheder. Derudover har selskabet i løbet af 2016 implementeret en whistleblowerordning, der giver mulighed for at indberette alvorlige forseelser, som kan have betydning for selskabet, eller som kan have afgørende betydning for enkeltpersoners liv eller helbred, eller mistanke herom. Selskabets andre politikker inden for menneskerettigheder er nævnt i afsnit 8. Organisation og medarbejdere.

Bæredygtighed

Som en af de centrale spillere i byudviklingen i København bidrager By & Havn til at fremme en bæredygtig udvikling i selskabets udviklingsområder – både miljømæssigt, socialt og økonomisk. Selskabet indgår derfor med relevante samarbejdspartnere i projekter, der kan medvirke til udvikling af bæredygtige løsninger for fremtidens byudvikling. Derudover har selskabet fokus på de naturkvaliteter og rekreative kvaliteter, der er på arealerne, som støder op til byudviklingsområderne i henholdsvis det grønne Ørestad og det blå Nordhavn. By & Havn har i 2016 arbejdet med en række tiltag med henblik på en bæredygtig optimering af selskabets aktiviteter.

DGNB

Det er i forbindelse med By & Havns forretningsstrategi for 2016-2019 besluttet, at selskabet fremadrettet vil:

- 1) Stille krav om, at de enkelte byggerier i selskabets byudviklingsområder certificeres efter den i Danmark valgte norm på miljøområdet (DGNB). Det forventes dog, at der vil gå et stykke tid, før det er fuldt implementeret i By & Havns salgskontrakter.
- 2) På tilsvarende vis vil selskabet lade sine nye områder certificere.

I 2016 blev der således igangsat flere certificeringsaktiviteter.

Det er By & Havns ambition, at det nye udviklingsområde Ørestad Fælled Kvarter bliver DGNB-certificeret til guld i foråret 2017. By & Havn har derfor ultimo 2016 sammen med rådgiverteamet på masterplanen for området påbegyndt en proces, hvor masterplanen bliver bearbejdet og vurderet i forhold til de forskellige kriterier i DGNB-systemet.

I forbindelse med arkitektkonkurrencen om udarbejdelse af masterplan for Levantkaj i Nordhavn er der forud for udarbejdelse af konkurrenceprogrammet udført en DGNB-screening af området, der dels indikerer, at det vil være muligt at opnå en certificering til minimum guld-niveau, og dels har dannet grundlag for at bede deltagerne om at udvikle principper for bæredygtige løsninger til bl.a. et godt bymæssigt mikroklima.

Det fire-årige forskningsprojekt EnergyLab Nordhavn har i 2016 haft fokus på installation og implementering af de energiteknologiske løsninger, som projektet demonstrerer i Nordhavns bygninger. I forbindelse med EnergyLab Nordhavn-projektet er der nu indgået aftaler med 21 bygninger, hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde projektets ambitioner om test og demonstration af fremtidens energiløsninger. De første beboere er i 2016 også flyttet ind i nogle af de bygninger, hvor der er opsat udstyr, hvorfra der opsamles og registreres data. By & Havn stiller tre bygninger til rådighed for projektet: P-hus Lüders og de to pakhuse Pakhus 48 og Pakhus 54.

Projektområdet for Ørestad Fælled Kvarter er lokaliseret i et område af Amager Fælled, der også er hjemsted for flere fredede og sjældne dyre- og plantearter. By & Havn har igangsat planlægningen af naturforbedrende tiltag, der dels har til hensigt at opretholde den økologiske funktion omkring projektområdet for to internationalt fredede paddearter, og dels har til formål at undersøge mulighederne for at flytte den sjældne plante brændeskærm fra projektområdet til et andet område på Amager Fælled.

Byliv

By & Havns bylivsaktiviteter afspejler selskabets overordnede mission om at tage et medansvar for den langsigtede bæredygtige byudvikling. Dette sikres bl.a. ved at skabe fundamentet for et levende og attraktivt bymiljø i Københavns nye bydele. Det drejer sig om tiltag, som markedet i en tidlig fase ikke 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 selv skal overtage projekterne.

I Ørestad har der i 2016 været et stort fokus på udviklingen af Naturpark Amager med henblik på at understøtte Ørestads beliggenhed på kanten af Københavns største naturområde og de potentialer for aktiviteter og rekreative muligheder, dette skaber. Naturpark Amager udvikles i et samarbejde mellem By & Havn, Naturstyrelsen og Københavns, Tårnby og Dragør Kommune. I 2016 opnåede projektet en samlet fondsstøtte på 60 mio. kr. Dette betyder, at der inkl. egenfinansiering er et samlet beløb på 97 mio. kr. til udviklingen af Naturpark Amager. Projektprogrammet har fokus på underområderne "Hovedindgange", "Blå støttepunkter" og "Social dimension". Selskabet er særligt involveret i projektet om udvikling af hovedindgange til Naturpark Amager fra Ørestad Syd.

Som følge af den tiltagende byudvikling i Ørestad Syd er det midlertidige idrætsanlæg Plug n' Play som planlagt blevet nedlagt. Anlægget blev i løbet af oktober 2016 ryddet for genanvendelige materialer. By & Havn har arbejdet for at støtte foreningerne i deres videre virke, og at mest muligt fra anlægget bliver genbrugt andre steder. Herudover er erfaringerne og nogle af funktionerne medtænkt i den videre udvikling af det centrale hovedstrøg Asger Jorns Allé i Ørestad Syd.

I Nordhavn blev Konditaget Lüders indviet i august 2016. Konditaget Lüders er et af de første mødesteder for aktivitet og bevægelse på taget af det første parkeringshus i Århusgadekvarteret. I samarbejde med DGI Storkøbenhavn har By & Havn udviklet aktiviteter, der skal skabe liv på taget fra starten.

I foråret 2016 blev Nordhavns første lokale idrætsforening, Nordhavn IF, stiftet. Dette skete i samarbejde med DGI Storkøbenhavn og Idrætsforum København. Nordhavn IF er ligesom Ørestad IF en flerstrengt idrætsforening, hvilket har vist sig hensigtsmæssigt i relation til at starte aktiviteter op og skabe liv i nye byudviklingsområder. Med fokus på forankring blandt lokale beboere og brugere er det hensigten, at Nordhavn IF skal være en af drivkræfterne bag udviklingen af idræts- og kulturfaciliteter i Nordhavn – både på den korte og lange bane. På kort sigt har foreningen fokus på etableringen af en afdeling, som understøtter brugen af Konditaget Lüders. Herudover arbejder Nordhavn IF for etableringen af en vandsportsfacilitet i nærheden af Århusgadekvarteret. På samme måde som med Ørestad IF er der indgået en tre-årig aftale med By & Havn om støtte til udviklingen af foreningen. DGI Storkøbenhavn og Idrætsforum København vil bistå foreningen i en opstartsfasen på tre-fem år samt deltage i bestyrelsesarbejdet.

I Nordhavn er der endvidere indgået en udlånsaftale med Kultur Østerbro og Kulturhavn365 om et midlertidigt pop-up-kontor for kulturaktiviteter i bygningen på Århusgade 126. Kultur Østerbro og Kulturhavn365 har afholdt en række kulturelle arrangementer, events mv. I november 2016 blev der bl.a. afholdt en workshop med fokus på udviklingen af kultur og idrætsaktiviteter i Nordhavn. På baggrund af mødet blev der bl.a. taget initiativ til en madklub, en vinterbade forening og en musikklub, som beboerne bakkede op om.

I 2016 var Nordhavn for anden gang en del af den tilbagevendende Kulturhavn, som arrangeres af blandt andre Københavns Kommune i samarbejde med lokale interessenter. By & Havn deltog også i afviklingen med bl.a. guidede ture og indvielsen af det nye byrum Konditaget Lüders. Endvidere har By & Havn støttet arrangementer og initiativer såsom det tilbagevendende familieløb Harbour Run og Copenhagen Runners High i Nordhavn.

8. Organisation og medarbejdere

Med udgangen af 2016 beskæftigede By & Havn 110 medarbejdere. Selskabets gennemsnitsalder er 49 år, og der er ansat 46 kvinder og 64 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 11 personer, er der fem kvinder og seks mænd. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 83 funktionærer og 27 specialarbejdere. Funktionærerne består af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontomedarbejdere etc. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns Havn.

I 2016 har selskabets ledelse i tæt dialog med samarbejdsudvalget gennemgået og opdateret selskabets personalehåndbog. Selskabets personalepolitiske målsætninger, politikker og personalegoder tages kontinuerligt op til vurdering for at sikre medarbejdernes trivsel og engagement i arbejdsdagen. I perioden er der også blevet arbejdet med synliggørelse af selskabets behandling af fortrolige og følsomme persondataoplysninger og medarbejderens rettigheder i den forbindelse.

By & Havns ledelse har fortsat fokus på medarbejdernes sygefravær. Dette sker i løbende dialog med medarbejderne og samarbejdsudvalget og gennem løbende synliggørelse af selskabets sygefravær. I 2016 var det gennemsnitlige sygefravær 3,9 pct. Årets sygefraværspocent er præget af flere langtidssygemeldte medarbejdere med kritiske sygdomme. I forbindelse med langtidssygemeldinger lægges der vægt på løbende dialog med den sygemeldte, da By & Havn ønsker at kunne medvirke til, at den enkelte fastholdes på arbejdsmarkedet.

By & Havn deltager aktivt i opkvalificeringen af arbejdsmarkedet. Det sker gennem midlertidige ansættelser som f.eks. virksomhedspraktikanter, studiepraktik og løntilskud. I 2016 har

der været tre virksomhedspraktikanter midlertidigt ansat. Der har været beskæftiget to elever/praktikanter og en medarbejder i fleksjob i perioden. 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). I perioden har der været udført ekstern stikprøvekontrol på et af selskabets anlægsprojekter. Stikprøvekontrollen havde til formål at kontrollere, at vilkåret vedrørende arbejdsklausulen blev efterlevet. Der blev ikke fundet forhold i forbindelse med kontrollen, der gav anledning til yderligere opfølgning.

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 der er en kort bemærkning/forklaring til visse af anbefalingerne.

Det kan 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. Selskabet har i løbet af 2016 konkret implementeret den whistleblower-ordning, der tidligere er besluttet.

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 2016 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 2016 syv bestyrelsesmøder.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud ved årets begyndelse.

Honorar til bestyrelsen fastsættes på det årlige ordinære interessentskabsmøde af selskabets ejere. Honoraret for 2016 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 bestyrelseevaluering. 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 Professionshøjskoler 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

Født 1977

Udpeget 2014

Morten Kabell – Teknik- og miljøborgmester

Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Enhedslisten, formand for Centalkommunernes 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 Lysbeck Madsen (medarbejderrepræsentant) – Projektleder
 Født 1983
 Valgt 2015

Lars Weiss – Næstformand i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation
 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 og Københavns Lufthavns Vækstkomité.
 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 femte 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 2016 udgør de anlægsaktiver, der anvendes til arealudviklingsaktiviteter, 8.404 mio. kr. og udgør dermed den væsentligste del (60 pct.) af By & Havns 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 tidshorizont er meget langsigtet, idet de nuværende arealbesiddelser ventes at skulle afsættes over de næste ca. 50 år. Over en så lang periode vil der naturligvis være perioder med lave salgstal og perioder med høje salgstal afhængig af konjunkturudviklingen. Efter begrænset salg i årene efter finanskrisen har der fra 2013 været et tilfredsstillende salg

på niveau med det forventede. Der er indgået betingede salgsaftaler i et omfang, der indikerer, at salgsniveauet vil være stigende de næste to-tre år. Der er naturligvis større usikkerhed omkring salgsumfanget 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. By & Havn udbyder således arealer til både bolig- og erhvervsformål i forskellige dele af byen, ligesom der udbydes arealer med forskellige karakteristika og i forskellige prisniveauer. Samlet indebærer denne strategi, at udsving i salgstakten minimeres.

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 Ørestad Fælled Kvarter og Levantkaj.

Udlejning

Pr. 31. december 2016 er værdien af de aktiver, der anvendes i udlejningssegmentet, opgjort til 2.760 mio. kr., hvilket svarer til 20 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 ud fra kontraktgrundlaget på følgende hovedområder:

Type	Årlig lejeindtægt
Bygninger, kontor	41 mio. kr.
Bygninger, lager/showroom	75 mio. kr.
Arealer	58 mio. kr.
Øvrige	15 mio. kr.
Investerings ejendomme i alt	189 mio. kr.
Andre udlejningsindtægter	28 mio. kr.
Total	218 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 sejlkлубber 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 2016 er tomgangsprocenten for kontorlejemål opgjort til 8,0 pct. og for lagerlejemål til 4,1 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn, idet der dog periodevis kan være en større afvigelse, da evt. tomgang i et enkelt større lejemål kan påvirke tomgangsprocenten relativt meget.

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

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

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

Parkering

Pr. 31. december 2016 er værdien af By & Havns parkeringsanlæg opgjort til 1.595 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 konjunkturforskeligheder kun i begrænset omfang påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

By & Havn ejer og driver i alt mere end 6.000 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Der er indgået aftale om fast abonnementsbetaling med godt 4.700 kunder, hvoraf knap 2.800 er erhvervs-kunder og godt 1.900 er kort til private.

De faste kunder står for 84 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontant-betalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængigt af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

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

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 1.123 mio. kr., svarende til ca. 8 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 2016 udgjorde den samlede lejebetaling fra CMP til By & Havn ca. 57 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 2016 udgjorde ca. 14 mio. kr. Værdien af ejerandelen i CMP er efter indre værdis metode indregnet med 146 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 og en ny krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

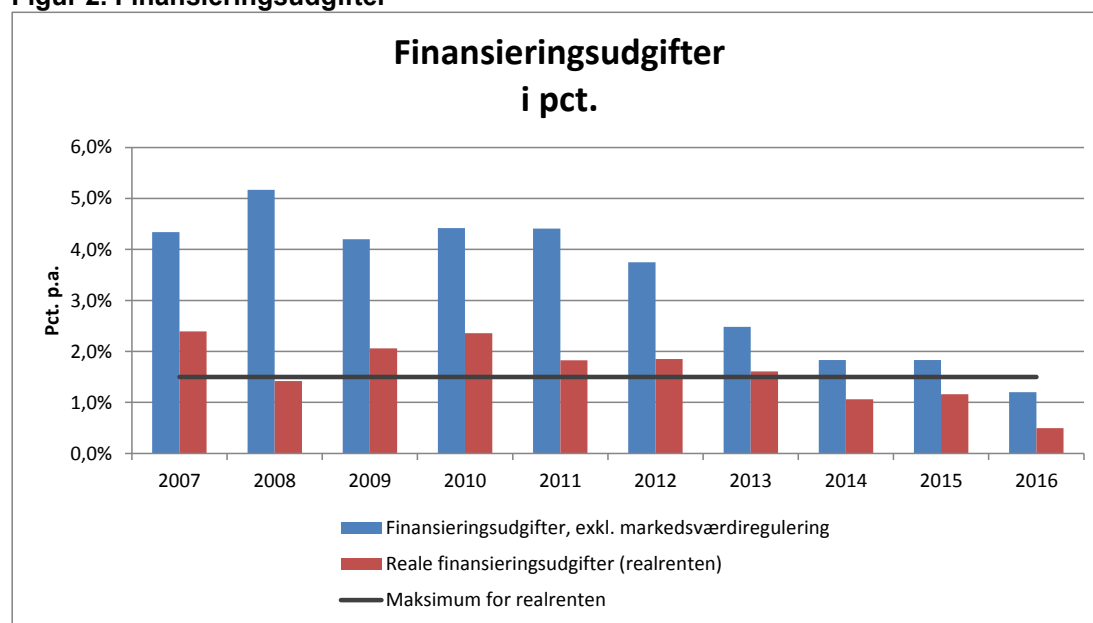
Finansielle risici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde for By & Havn. Ved udgangen af 2016 havde By & Havn samlede gældsforpligtelser på 19,5 mia. kr. opgjort til dagsværdi (19,7 mia. kr. pr. 31. december 2015). 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 nuværende strategiperiode 2016-2019 er målet præciseret til, at de reale finansieringsomkostninger skal holdes under 1,5 pct. p.a.

Figur 2. Finansieringsudgifter



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

I 2017 skal der gennemføres refinansiering for ca. 4.800 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 finansiell risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteutvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2016 var 79 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 21 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procent ændring i EUR-kursen er 24 mio. kr.

Det forventes, at EUR-andelen vil blive øget i løbet af 2017.

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 2016 var 36 pct. af gælden fastforrentet, 30 pct. realrentebaseret og 34 pct. variabelt forrentet. Den fastforrentede andel af porteføljen ventes øget i løbet af 2017. Hermed udnyttes det nuværende lave renteniveau til at afdække en del af renterisikoen.

Tabel 6. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2015 og 2016 og ramme i finansstrategien for 2017 (pct.)

	31.12.2015	31.12.2016	Finansstrategi, ramme for 2017
Variabelt forrentet	37	34	0 – 40
Fastforrentet	33	36	30 – 60
Realforrentet (indeks)	30	30	20 – 40
I alt	100	100	

Pr. 31. december 2016 er gældsporteføljens varighed opgjort til 7,4 år, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 5,3 år for den nominelle gældsandel og 11,0 år for den realrente-baserede 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 2016 udgjorde likviditetsreserven 0 kr. Overskudslikviditet i moderselskabet op til 150 mio. kr. med løbetider op til ¼ år kan alene placeres i pengeinstitutter med en rating mindst på niveau med A-kategorien. Placering af større beløb og/eller placeringer med længere løbetider skal placeres i pengeinstitutter i AA- eller AAA-kategorierne.

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 trækingsrettigheder (kassekredit) på 100 mio. kr. hos sin hovedbankforbindelse.

Øvrige risici

Forsikringer

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

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

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

Miljø

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

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

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. 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 eller i kommende områder, der skal byudvikles, 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 2016 hensat 32 mio. kr. vedrørende evt. fremtidige miljøforpligtelser.

Jura

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

Salgskontrakter er også i et vist omfang standardiserede, men kræver i flere tilfælde en tilpasning til de konkrete tilfælde. Selskabet har egne juridiske eksperter, men anvender ved alle større ejendomshandler 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 839 mio. kr. mod 473 mio. kr. i 2015. Fremgangen i resultatet kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, der ligger 427 mio. kr. højere i 2016 end året før. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 354 mio. kr.

Nettoomsætningen i 2016 blev på 475 mio. kr., hvilket er et fald på knap 4 mio. kr. i forhold til året før. Faldet kan primært henføres til et fald i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn, der er faldet som følge af begrænset kapacitet til at modtage mere ren jord. Indtægterne fra parkering og fra udlejning, herunder af havneanlæg til CMP, har været stigende fra 2015 til 2016.

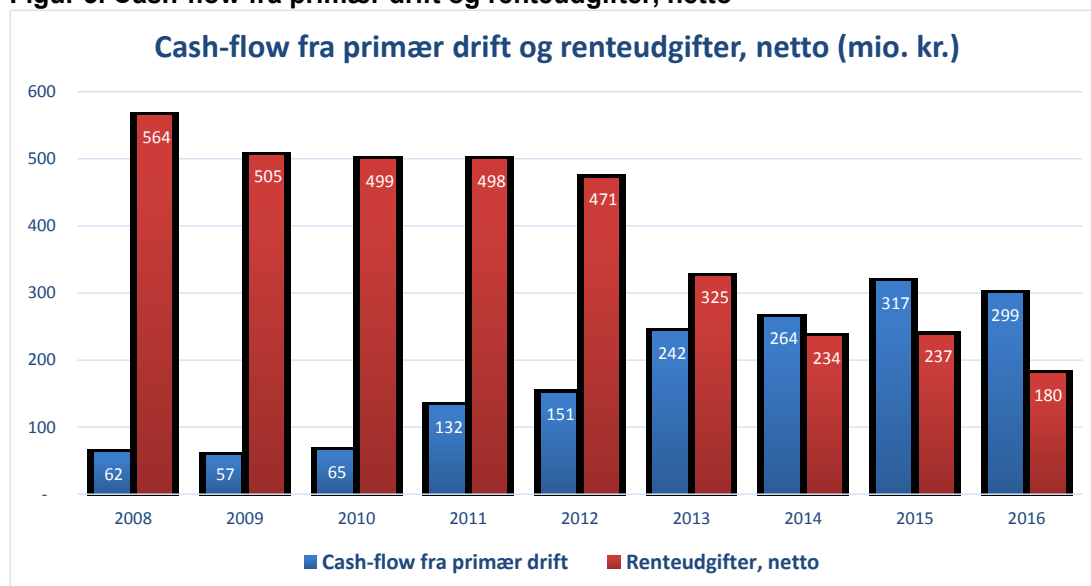
For 2016 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 822 mio. kr. mod 395 mio. kr. i 2015. Årets værdireguleringer fordeler sig med 44 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af byggeretter og 778 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 694 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 84 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene. Stigningen i de urealiserede værdireguleringer af udviklingsejendommene kan bl.a. henføres til forventninger om øget salgstempo og stigende priser for de næstkommende års salg. For udlejningsejendommene har faldende afkastkrav i markedet slået positivt igennem i værdiansættelsen og dermed årets værdireguleringer.

Trods et generelt stigende aktivitetsniveau i selskabets forretningsområder har det samlede omkostningsniveau stort set været uændret fra 2015 til 2106.

I 2016 udgør afskrivningerne 124 mio. kr., hvilket er et fald på 2 mio. kr. i forhold til året før. Af de samlede afskrivninger kan 88 mio. kr. henføres til afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn (92 mio. kr. i 2015). Afskrivninger af havneindretninger i øvrigt udgør 22 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 998 mio. kr. mod 586 mio. kr. i 2015. Resultatet af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme er på 176 mio. kr. (190 mio. kr. i 2015). Nedgangen i forhold til 2015 kan henføres til en ekstraordinær indtægt i 2015 i form af en tilbageført hensættelse vedrørende forurening på Prøvestenen.

I 2016 udgør pengestrømmen fra den primære drift (EBITDA) 299 mio. kr. Dermed var pengestrømmen fra den primære drift endnu et år højere end nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet. I 2016 udgjorde nettorenteudgifterne 180 mio. kr. (237 mio. kr. i 2015). Baggrunden for at det har været muligt at nå denne milepæl har, foruden fremgangen i driftsresultatet, været et fortsat lavt renteniveau samt en nedgang i gælden i løbet af 2016. Den lave inflation i 2016 har ligeledes været med til at begrænse renteudgifterne, da ca. en tredjedel af den samlede gæld er placeret i gæld med realrente. I 2016 var de gennemsnitlige finansieringsudgifter på 1,23 pct., svarende til niveauet året før.

Figur 3. Cash-flow fra primær drift og renteudgifter, netto

Resultatandelene fra selskabets datterselskaber blev i 2016 på 0 kr. mod knap 69 mio. kr. året før. Resultatet vedrører FN-Byen P/S, der efter likvidationen af Byggemodnings-selskabet Marmormolen P/S, er By & Havns eneste datterselskab. Da FN-Byen P/S kun har enkelte mangelarbejder tilbage, er selskabet sat under likvidation. De resterende opgaver overføres til By & Havn i forbindelse med likvidationen med en tilhørende hensættelse.

I 2016 udgjorde det samlede resultat fra joint ventures mv. 17 mio. kr., hvoraf 14 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet Copenhagen Malmö Port AB (CMP), mens den øvrige del vedrører Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. CMP's resultat er i 2016 lidt lavere end det foregående år som følge af stigende lejebetalingen til havneejerne. Resultatandelen i Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling vedrører alene drift af parkeringsanlæg, idet overskud fra ejendomsudvikling af selskabets sidste to byggefelt på Amerika Plads blev resultatført i 2015.

I 2016 udgør resultatandelen fra associerede selskaber ca. 4 mio. kr. Resultatet vedrører Projektselskabet Marmorbyen P/S, der udlejer boliger på Marmormolen.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2016 i forhold til ultimo 2015 er markedsværdien af selskabets gæld blevet opskrevet med 484 mio. kr. Siden selskabets stiftelse har den samlede markedsværdiregulering af gæld, der har belastet resultatet, udgjort 2.078 mio. kr.

Balance

Ved udgangen af 2016 udgør den samlede balance 15.751 mio. kr. (15.631 mio. kr. i 2015). De materielle anlægsaktiver udgør 13.882 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til i 2015 på 504 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til investeringsejendommene, der trods salg på 448 mio. kr. er øget med 688 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til tilgange i form af gennemførte investeringer i primært infrastruktur i selskabets udviklingsområder (339 mio. kr.) og fra positive værdireguleringer af de tilbageværende ejendomme (821 mio. kr.).

Værdien af havneindretningerne er opgjort til 924 mio. kr., hvilket er en nedgang på 101 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, samt afskrivninger på øvrige havneanlæg. Tilgange i form af investeringer i havneindretninger har i året udgjort 9 mio. kr.

Ved udgangen af 2016 udgjorde de finansielle anlægsaktiver 744 mio. kr., hvilket er 189 mio. kr. lavere end året før. Nedgangen kan primært henføres til likvidation af datterselskabet Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S. I 2016 er kapitalandelene i joint ventures faldet med 22 mio. kr. som følge af udbyttebetalinger fra såvel Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling som CMP, der samlet har været større end årets resultat i selskaberne samt årets indskud på 17 mio. kr. i det nystiftede joint venture Kronløbsøen Projekt P/S. Kapitalandelene i de associerede selskaber er steget med godt 15 mio. kr., bl.a. som følge af et indskud i detailhandelsselskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S på knap 8 mio. kr. med tillæg af årets resultatandel i Projektselskabet Marmorbyen P/S.

I løbet af 2016 er tilgodehavender mindsket med 311 mio. kr., hvilket primært skyldes en nedgang i tilgodehavende renter fra derivater, der er placeret under "Andre tilgodehavender". Ved udgangen af 2016 er tilgodehavender fra ejendomssalg opgjort til 439 mio. kr., der stort set alle vil blive indfriet i løbet af 2017. Frem til indfrielsen er størstedelen af tilgodehavender fra ejendomssalg sikret gennem garantier. Der har i 2016 været en stigning i tilgodehavender fra associerede selskaber på 58 mio. kr., der vedrører detailhandelsselskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S' endnu ikke afregnede køb af butikslokaler fra By & Havn.

Ved udgangen af 2016 havde By & Havn en obligationsbeholdning på 1.126 mio. kr. (1.198 mio. kr. i 2015). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld, gæld til Københavns Kommune samt bankgæld udgør 19.142 mio. kr. opgjort til dagsværdi. Der er tale om et fald på 256 mio. kr. i forhold til året før. Hvis der tages højde for, at gælden som følge af markedsværdireguleringer er opskrevet med 484 mio. kr. og beholdningen af obligationer er reduceret med 73 mio. kr., er den samlede nettogæld faldet med mere end 600 mio. kr.

Egenkapitalen er efter det overførte resultat for 2016 opgjort til -3.756 mio. kr.

Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af rentestigninger på i alt 2.078 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 selskabets stiftelse er selskabets økonomi blevet påvirket af flere lovændringer. I første omgang drejede det sig om generel lovgivning med betydning for ejendomsmarkedet. De to lovændringer af henholdsvis momslovgivningen og ejendomsbeskatningen påvirkede værdien af By & Havns ejendomme og dermed resultat og egenkapital med skønsmæssigt -1.400 mio. kr.

Dernæst blev selskabets økonomi negativt ændret ved lovændringen fra 2015 baseret på Principaftalen mellem Staten og Københavns Kommune, der medførte udbetaling af 1.718 mio. kr. til interessenterne. Ses der bort fra de nævnte markedsværdireguleringer og effekterne af de gennemførte lovændringer, ville selskabet i dag alt andet lige have haft en egenkapital på 1.465 mio. kr.

Forventninger til 2017 og de kommende år

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

Med årets resultat er taget et stort skridt for at nå målet om at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. i strategiperioden 2016-2019. Målet er opgjort ekskl. effekter fra markedsværdireguleringer af gæld og bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen.

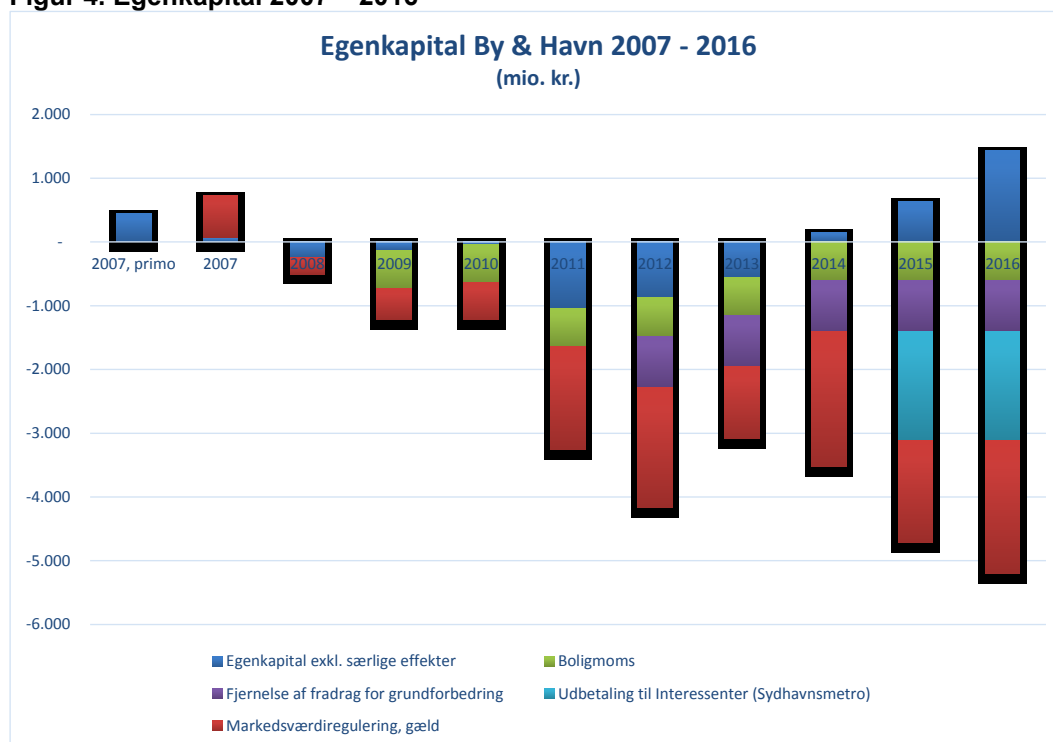
Selv om der også er forventninger om et positivt resultat i 2017, er der dog lang vej til at selskabets egenkapital er positiv og selskabet dermed kan siges at være i "sikker havn". På

nuværende tidspunkt ventes det, at der kan gå op til 20 år, før egenkapitalen igen er positiv. Det skyldes bl.a., at selskabet står over for at skulle finansiere såvel den kommende Nordhavnstunnel på 2.100 mio. kr. samt evt. at skulle bidrage til en såkaldt korrektionsreserve vedrørende etableringen af metroen til Sydhavnen på mere end 1.600 mio. kr. Begge dele vil øge gælden og mindske egenkapitalen.

Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendomsmarkedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

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

Figur 4. Egenkapital 2007 – 2016



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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	475.271	479.257
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	822.183	395.405
Andre driftsindtægter		841	14.841
Indtægter i alt		1.298.295	889.503
Personaleomkostninger	4	-69.085	-69.171
Andre eksterne omkostninger	5	-107.614	-108.349
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-124.014	-126.256
Resultat af primær drift		997.582	585.727
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	183	68.614
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	16.733	56.342
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	4.050	-1.295
Finansielle indtægter	10	11.240	22.080
Finansielle omkostninger	11	-191.261	-258.754
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		838.527	472.714
Markedsværdiregulering af gæld	12	-484.466	528.144
Årets resultat		354.061	1.000.858
Forslag til resultatdisponering	13		

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	31. dec. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Investeringsejendomme		11.621.447	10.933.395
Grunde og bygninger		480.082	467.873
Havneindretninger		923.952	1.024.587
Driftsmateriel		11.131	10.581
Materielle anlægsaktiver under opførelse		101.232	7.939
Materielle anlægsaktiver	14	13.137.844	12.444.375
Kapitalandele i datterselskaber	15	121.926	265.870
Kapitalandele i joint ventures	16	209.682	257.194
Kapitalandele i associerede selskaber	17	234.185	218.735
Øvrige finansielle anlægsaktiver	18	3.548	3.505
Andre værdipapirer	18	174.778	188.136
Finansielle anlægsaktiver		744.119	933.440
Anlægsaktiver		13.881.963	13.377.815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.295	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	19	439.474	453.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		31.195	40.600
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		58.132	0
Andre tilgodehavender	20	126.332	457.659
Periodeafgrænsningsposter	21	6.737	3.581
Tilgodehavender		743.165	1.054.656
Værdipapirer		1.125.775	1.198.421
Omsætningsaktiver		1.868.940	2.253.077
Aktiver		15.750.903	15.630.892

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	31. dec. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.521	0
Overført resultat		-4.215.101	-4.520.707
Egenkapital		-3.756.016	-4.070.143
Andre hensatte forpligtelser	22	34.566	39.523
Hensatte forpligtelser		34.566	39.523
Kreditinstitutter	23	13.514.915	15.501.479
Leasingforpligtelser	23	58.036	61.250
Deposita		41.904	40.511
Gæld til Københavns Kommune	23	0	514.511
Langfristede gældsforpligtelser		13.614.855	16.117.751
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23	4.830.666	3.170.468
Gæld til Københavns Kommune	23	525.481	0
Bankgæld	24	171.181	111.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.549	43.786
Gæld til tilknyttede virksomheder		545	610
Anden gæld		219.047	174.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.029	42.866
Kortfristede gældsforpligtelser		5.857.498	3.543.761
Gældsforpligtelser		19.472.353	19.661.512
Passiver		15.750.903	15.630.892
Eventualforpligtelser mv.	25		
Honorar til revisor	26		
Nærtstående parter og ejerforhold	27		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	28		
Ledelseserhverv	29		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	31. dec. 2016 DKK 1.000	31. dec. 2015 DKK 1.000
Periodens resultat		354.061	1.000.858
Reguleringer	30	-264.320	-677.232
Ændring i driftskapital	31	380.754	-72.447
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		470.495	251.179
Renteindbetalinger og lignende		255.283	185.469
Renteudbetalinger og lignende		-547.487	-511.078
Pengestrømme fra ordinær drift		178.291	-74.430
Pengestrømme fra driftsaktivitet		178.291	-74.430
Køb af materielle anlægsaktiver		-475.388	-574.133
Ændring i finansielle anlægsaktiver		345.311	-218.479
Salg af investeringsejendomme		449.571	484.482
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		11.941	37
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		13.850	173.890
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		53.289	26.718
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		398.574	-107.485
Optagelse af lån, nettoprovenue		2.422.400	5.241.100
Tilbagebetaling af gæld		-3.127.632	-2.229.431
Køb og salg af værdipapirer		68.225	-1.198.421
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning		0	-1.718.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-637.007	95.248
Ændring i likvider		-60.142	-86.667
Likvider primo		-111.039	-24.372
Likvider ultimo		-171.181	-111.039
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	0
Bankgæld		-171.181	-111.039
Likvider ultimo		-171.181	-111.039

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2015	450.564		-3.820.701	-3.370.137
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder			5.425	5.425
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter			11.711	11.711
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			123.661	123.661
Udbetaling til interessenter i henhold til lovgivning			-1.718.000	-1.718.000
Årets resultat			877.197	877.197
Egenkapital 31. december 2015	450.564		-4.520.707	-4.070.143
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		193.926	-193.926	0
Ændret indregning af andre værdipapirer til kostpris			-13.357	-13.357
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-27.976		-27.976
Periodens afgang		-126.504	126.504	
Udbytte til moderselskabet		-53.290	53.290	
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		1.399		1.399
Periodens resultat		20.966	333.095	354.061
Egenkapital 31. december 2016	450.564	8.521	-4.215.101	-3.756.016

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger

	2016	2016	2016	2016	2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Indtægter	212.385	63.505	69.982	130.240	476.112
Værdiregulering investeringsejendom	81.433	0	79.153	661.597	822.183
Omkostninger	-54.380	-10.285	-19.266	-92.768	-176.699
Resultat før ned- og afskrivninger	239.438	53.220	129.869	699.069	1.121.596
Ned- og afskrivninger	-5.149	-23.080	-807	-94.978	-124.014
Resultat før finansielle poster	234.289	30.140	129.062	604.091	997.582

	2016	2016	2016	2016	2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.675.630	0	1.592.000	7.353.817	11.621.447
Grunde og bygninger	823	418.311	0	60.948	480.082
Havneindretninger	79.246	579.108	0	265.598	923.952
Driftsmateriel	1.653	1.331	791	7.356	11.131
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.976	604	2.149	96.503	101.232
Finansielle anlægsaktiver	364	124.116	0	619.639	744.119
Anlægsaktiver i alt	2.759.692	1.123.470	1.594.940	8.403.861	13.881.963

	2016	2016	2016	2016	2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	439.474	439.474
Tilgodehavender	48.979	36.519	3.301	214.892	303.691
Omsætningsaktiver i alt	48.979	36.519	3.301	654.366	743.165

	2016	2016	2016	2016	2016
	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	14.801	1.605	8.313	43.830	68.549
Anden gæld	319.930	94.774	428.078	4.882.972	5.725.754
Kortfristede gældsforpligtelser	334.731	96.379	436.391	4.926.802	5.794.303

Noter til årsrapporten

1 Segmentoplysninger (fortsat)

	2015 Udlejning DKK 1.000	2015 Havnedrift DKK 1.000	2015 Parkering DKK 1.000	2015 Areal DKK 1.000	2015 I alt DKK 1.000
Indtægter	216.010	71.671	56.610	149.807	494.098
Værdiregulering investeringsejendomme	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 DKK 1.000	2015 Havnedrift DKK 1.000	2015 Parkering DKK 1.000	2015 Areal DKK 1.000	2015 I alt 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

	2016	2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
2 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.817	1.731
Løjeindtægter, ejendomme	208.365	210.521
Løjeindtægter, havn	57.078	53.425
Parkeringsindtægter	68.371	55.027
Jordmodtagelse, havn	128.806	147.140
Øvrig omsætning	10.834	11.413
	475.271	479.257
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	43.872	29.143
Værdireguleringer af investeringsejendomme	778.311	366.262
	822.183	395.405
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	59.941	60.110
Pensioner	4.968	4.656
Andre omkostninger til social sikring	688	440
Øvrige personaleomkostninger	3.488	3.965
	69.085	69.171
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	2.235	2.234
Øvrige udbetalinger til direktionen	200	200
Pension til direktionen	236	223
Bestyrelse	1.450	1.450
	4.121	4.107
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	114	113
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	76.827	76.310
Ejendomsskatter og afgifter	30.787	32.039
	107.614	108.349

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	7.307	8.156
Havneindretninger	109.352	115.746
Driftsmateriel	2.588	2.354
Tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver	4.767	0
	124.014	126.256
<p>Afskrivninger vedrørende jorddepot indgår i havneindretninger med 87.537 tkr. Pr. 31. december 2015 udgjorde afskrivningen 91.676 tkr.</p>		
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	183	68.614
	183	68.614
8 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	16.733	56.342
	16.733	56.342
9 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	4.050	-1.295
	4.050	-1.295
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	2.335	394
Renteindtægter, værdipapirer	-4.355	-2.518
Renteindtægter, datterselskaber	0	5.145
Renteindtægter, Københavns Kommune	6.606	486
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	6.120	18.550
Andre finansielle indtægter	534	23
	11.240	22.080
11 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	395.685	215.517
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-215.017	35.862
Renteomkostninger, datterselskaber	538	0
Renteomkostninger, Københavns Kommune	10.970	1.557
Finansiel leasing	3.171	3.157
Valutakursreguleringer	-4.089	2.659
Andre finansielle omkostninger	3	2
	191.261	258.754

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-136.642	281.954
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-347.824	209.167
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	0	37.023
	-484.466	528.144

13 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	20.966	123.661
Overført overskud	333.095	903.567
	354.061	1.027.228

14 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	11.929.631	529.377	1.454.371	36.419	7.939
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	467.323
Afgang i perioden	-1.061.993	-11.957	0	-4.107	0
Overførsler i perioden	338.767	23.408	8.717	3.138	-374.030
Kostpris 31. december 2016	<u>11.206.405</u>	<u>540.828</u>	<u>1.463.088</u>	<u>35.450</u>	<u>101.232</u>
Værdireguleringer 1. januar	-996.236				
Periodens nettoopskrivning	778.312				
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	632.966				
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>415.042</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		61.504	429.784	25.838	
Periodens nedskrivninger		0	0	0	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		7.409	109.352	2.588	
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-8.167	0	-4.107	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>60.746</u>	<u>539.136</u>	<u>24.319</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>11.621.447</u>	<u>480.082</u>	<u>923.952</u>	<u>11.131</u>	<u>101.232</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>66.540</u>			

Noter til årsrapporten

14 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Af lovændringen fremgår, 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 2016.

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2016 opgjort til en værdi af 11.621 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.536 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 9.085 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 2016 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2016.

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 9,6 pct., lagerlejemål 3,1 pct. samt showroom, butik og restaurant 3,7 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 2016.

Noter til årsrapporten

14 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4,50 og 8,75 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelighedsperiode på 21 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 5,9 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (41 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 2.495 mio. kr. til 2.243 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, 5,9 pct.	+0,5	+1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.991	2.720	2.495	2.304	2.140

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt ca. 3,7 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 3,7 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 siden har efterspørgslen været stigende, og der er gennemført et væsentligt antal salg.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. De gennemførte salg i 2016 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 salgindtægter og på den anden side af byggermodnings- 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 2016 opgjort til 9.085 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 pct. realt, hvilket er på niveau med 2015-regnskabet.

Noter til årsrapporten

14 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor til gennemsnitligt 6 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 1.800 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor

Real diskonteringsfaktor (pct.)	-1,0	-0,5	Centralt skøn, 5,0 pct.	+0,5	+1,0
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	10.873	9.900	9.086	8.395	7.801

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige 3,7 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 953 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 972 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.)	10.058	9.086	8.133

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. 466 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser

Ændring i pris (pct.)	-10	-5	Centralt skøn	+ 5	+10
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	8.153	8.620	9.086	9.552	10.019

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	105.296	92.736
Periodens tilgang	0	12.560
Periodens afgang	-17.623	0
Kostpris ultimo	<u>87.673</u>	<u>105.296</u>
Værdireguleringer primo	160.574	78.850
Periodens resultat	183	70.979
Over/underkurs	0	-2.365
Periodens afgang	-126.504	0
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	0	13.110
Værdireguleringer ultimo	<u>34.253</u>	<u>160.574</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>121.926</u>	<u>265.870</u>

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

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

	31. dec. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	219.726	219.726
Periodens tilgang	17.025	0
Kostpris ultimo	<u>236.751</u>	<u>219.726</u>
Værdireguleringer primo	37.468	2.071
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-27.980	5.773
Periodens resultat	16.733	56.342
Udbytte til moderselskabet	-53.290	-26.718
Værdireguleringer ultimo	<u>-27.069</u>	<u>37.468</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>209.682</u>	<u>257.194</u>

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK 34.000	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK 50	50 pct.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
17 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	222.852	7.432
Periodens tilgang	10.000	215.420
	<u>232.852</u>	<u>222.852</u>
Værdireguleringer primo	-4.117	-1.422
Periodens resultat	4.051	-345
Over/underkurs	0	-951
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter	1.399	-1.399
Værdireguleringer ultimo	<u>1.333</u>	<u>-4.117</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>234.185</u>	<u>218.735</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40,00 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40,00 pct.
Projektselskabet Marmorbyen P/S	København	TDKK 400.540	49,99 pct.
Projektselskabet Marmorbyen Komplementar ApS	København	TDKK 80	49,99 pct.
RetReal NSF Nordhavn 1 P/S	København	TDKK 26.000	40,00 pct.
RetReal NSF Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK 50	40,00 pct.

18 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	188.136	3.505
Periodens tilgang	0	78
Periodens afgang	0	-35
Regulering	-13.358	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>174.778</u>	<u>3.548</u>

Indregningen af andre værdipapirer er i 2016 ændret fra dagsværdi til kostpris.

	31. dec. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
19 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	439.474	348.208
Andre tilgodehavender ejendomssalg	0	105.115
	<u>439.474</u>	<u>453.323</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 436 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

20 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 73 mio. kr. samt tilgodehavende grundskyld på 18 mio. kr.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
21 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalinger	2.952	1.874
Periodiserede salgsomkostninger	3.785	1.707
	6.737	3.581
22 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	39.523	65.232
Tilgang i perioden	25.000	5.269
Afgang i perioden	-29.957	-30.978
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	34.566	39.523
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	1.750	31.699
Mellem 1 og 5 år	1.916	1.924
Efter 5 år	30.900	5.900
	34.566	39.523
	Vedr. ejd. salg	Miljøforanstaltninger
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	20.350	19.049
Tilgang i perioden	0	25.000
Afgang i perioden	-18.300	-11.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	2.050	32.400
	Understøttelsesfond	DKK 1.000
	124	0
	-8	116

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

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2016 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. 2016	31. dec. 2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
23 Gældsforpligtelser		
Finansielle risici og finansielle instrumenter:		
<i>Kategorisering af aktiver og passiver</i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.295	99.493
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	439.474	453.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	31.195	40.600
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	58.132	0
Andre tilgodehavender	126.332	457.659
Værdipapirer	1.125.775	1.198.421
Udlån og tilgodehavender	1.862.203	2.249.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.549	43.786
Gæld til tilknyttede virksomheder	545	610
Leasingforpligtelser	61.250	64.319
Anden gæld ekskl. renter	131.243	63.226
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	261.587	171.941
Kreditinstitutter	18.342.367	18.668.878
Bankgæld	171.181	111.039
Gæld til Københavns Kommune	525.481	514.511
Anden gæld, renter	87.804	111.766
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	19.126.833	19.406.194
Finansielle aktiver og passiver vedrørende finansielle instrumenter til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen:		
	Aktiver	Passiver
Renteswaps	727.418	-2.398.759
Valutaswaps	46.042	-27.450
Terminsforetninger	17	-444
Derivater i alt	773.477	-2.426.653
Bruttoværdi derivater	773.477	-2.426.653
Vedhængende renter	83.488	-52.870
Bruttoværdi total	856.965	-2.479.524
Modregning netting	-773.477	773.477
Sikkerhedsstillelse	-83.488	1.051.224
Nettoværdi total	0	-654.823

Sikkerhedsstillelse udgør en obligationsbeholdning, hvor der stilles sikkerhed for den negative værdiregulering af derivaterne. Garantistillelsen ændres i takt med den negative bevægelse i derivater. Ændrer renten sig, ændrer forpligtelsen til sikkerhedsstillelse sig i takt med denne.

Noter til årsrapporten

23 Gældsforpligtelser (fortsat)

Politik for styring af finansielle risici:

Selskabets låneoptagelse og øvrige dispositioner er reguleret ved en trepartsaftale fra oktober 2007 mellem Danmarks Nationalbank, Transport- og Energiministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen, og krav til modparternes rating og valutaeksponering.

Finansieringsinstruksen baseres endvidere på den til enhver tid gældende bestyrelsesgodkendte finansstrategi for By & Havn.

Direktionen forelægger normalt en gang årligt en finansstrategi, der redegør for selskabets planlagte finansieringsaktiviteter. Redegørelsen indeholder strategi og forudsætninger samt en redegørelse for selskabets forventede lånebehov, herunder interval for låneporteføljens fordeling på valuta og renter.

Valutarisici:

Finansielle risici identificeres, overvåges og kontrolleres inden for de af bestyrelsen godkendte risikorammer, som er fastlagt i selskabets finanspolitik og -strategi.

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

	pct.	31. dec. 2016
		DKK 1.000
DKK	79 pct.	13.734.679
EUR	21 pct.	3.675.258
GBP	0 pct.	-7.265
NOK	0 pct.	3
	100 pct.	17.402.676

Kreditrisici:

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

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet:

I 1.000 kr.	Total modpartseksposering (Markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modparter
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	1.125.775	0	0	0	1
Rating AA	0	782.896	107.007	100.364	1
Rating A	0	73.935	0	0	1
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	1.125.775	856.832	107.007	100.364	3

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 1.051 mio. kr.

Noter til årsrapporten

23 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

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

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

Renterisici:

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter i finansforvaltningen med henblik på at tilpasse rentebindingen mellem variabelt og fast forrentet nominel gæld og realrentegæld, herunder primært renteswaps.

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

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole:

I 1.000 kr.							Nominel	
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	værdi	Dagsværdi
Obligationer	223.032	892.128	0	0	0	0	1.115.160	1.125.775
Obligationslån og gæld	-4.965.675	-2.200.000	-2.150.000	0	-1.950.000	-3.700.000	-14.965.675	-16.734.711
Valuta- og renteswaps	450.042	800.000	704.519	0	1.350.000	-3.345.747	-41.186	-1.622.131
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	-428
Bankgæld	-171.181	0	0	0	0	0	-171.181	-171.181
Nettogæld	-4.463.782	-507.872	-1.445.481	0	-600.000	-7.045.747	-14.062.883	-17.402.676
Heraf realrenteinstrumenter								
Renteswaps	0	0	0	0	0	-4.345.747	-4.345.747	-6.375.530
Renteinstrumenter i alt	0	0	0	0	0	-4.345.747	-4.345.747	-6.375.530
Rentebindingstid i mere end 5 år	5-10 år	10-15 år	15-20 år	> 20 år	I alt			
Nettogæld	-1.205.241	0	-4.990.506	-850.000	-7.045.747			
Heraf realrenteinstrumenter	-105.241	0	-4.240.506	0	-4.345.747			

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

Variabel rente	33,7 pct.
Fast rente	36,3 pct.
Realrente	30,0 pct.
	<u>100,0 pct.</u>

Rentebinding fordelt på rentevaluta :

DKK	117 pct.
EUR	-17 pct.
	<u>100 pct.</u>

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 117 pct. i DKK og -17 pct. i EUR. Den negative EUR skyldes, at selskabet har et tilgodehavende i EUR.

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 665 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 620 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

Noter til årsrapporten

23 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 26 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

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

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

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden, mio. kr.:

	Varighed	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	5,27	5.810	11.027.146
Realrentegæld	11,01	7.016	6.375.530
Nettogælden	7,40	12.827	17.402.676

Selskabets varighed udgjorde 7,40 år ultimo 2016, sammensat af 5,27 år på den nominelle gæld og 11,01 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 12,8 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

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

Dagsværdihierarki:

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

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

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.125.775	0	0	1.125.775
Derivater, aktiver	0	773.477	0	773.477
Finansielle aktiver	1.125.775	773.477	0	1.899.252
Obligationslån og gæld	-16.527.563	-161.626	0	-16.689.190
Derivater, forpligtelse	0	-2.426.653	0	-2.426.653
Finansielle forpligtelser	-16.527.563	-2.588.279	0	-19.115.843

Noter til årsrapporten

23 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Obligationslån og gæld er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.

Derivater er indregnet til markedsværdi rapportering udført af Sund & Bælt Partner A/S.

Likviditetsrisici:

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

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

Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

31. dec. 2016
DKK 1.000

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Likvide beholdninger	-171.181
Kassekredit, uudnyttet	<u>100.000</u>
	<u>-71.181</u>

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.

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

Selskabets likviditetsrisiko er knyttet til udviklingen i ejendomsmarkedet, idet faldende priser i ejendomme forventeligt vil medføre fald i salgspriserne på selskabets byggetter.

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

24 Bankgæld

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

25 Eventualforpligtelser mv.

Under gennemførelse af entrepris 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 entreprisforsikring. På foranledning af forsikrings-selskabet gennemføres der nu syns- og skønforretning med henblik på at afdække skadesomfang og årsag. Skønserklæringen forventes at fremkomme i maj 2017. 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 204,4 mio. kr.

Noter til årsrapporten

25 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

By & Havn har modtaget et krav på 18,7 mio. kr vedrørende infratrakturarbejderne i Arenakvarteret. Kravene vedrører primært kompensation for tidsfristforlængelse, blandt andet som af påvirkninger fra andre byggeprojekter i området. Det forventes, at en del af kravet vil blive efterkommet.

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

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2016 udgør 281 mio. kr. (mod 282 mio. kr. pr. 31. december 2015) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 134 mio. kr. (mod 144 mio. kr. pr. 31. december 2015). Overdækningen i pensionskassen udgør 145 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 293 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisetrakter for ca. 291 mio. kr.

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2016 er der modtaget garantistillelser for i alt 98 mio. kr.

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

26 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatterådgivning	Andre ydelser	I alt	2015
Rigsrevisionen	417	0	0	0	0	417	444
Deloitte	766	0	15	0	226	1.007	709
PricewaterhouseCoopers	0	48	0	0	0	48	42
Andre	0	20	0	0	0	20	20
I alt	1.183	68	15	0	226	1.492	1.215

Noter til årsrapporten

27 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 15,16 og 17.

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 31. december 2016 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 59 mio. kr.

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

By & Havn har haft mindre transaktioner med datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag, tjenesteydelser og finansiering af lån.

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavn. Pr. 31. december 2016 er gælden optaget i regnskabet til 525 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering.

Derudover er der transaktioner mellem By & Havn og Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse netto på 92 mio. kr., samt mindre transaktioner i form af leje, brovagtjeneste mv.

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

Ejerforhold

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

28 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har efter regnskabsrets udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

29 Ledelseserhverv

Der henvises til ledelsesberetningen.

Noter til årsrapporten

	<u>31. dec. 2016</u>	<u>31. dec. 2015</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
30 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-773.539	-448.591
Finansielle omkostninger	725.311	685.270
Markedsværdiregulering af gæld	484.466	-528.144
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-822.183	-433.405
Regulering realiserede salg	23.327	45.029
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	16	14
Periodens af- og nedskrivninger	119.248	126.256
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter Skat	-4.050	1.295
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-183	-68.614
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-16.733	-56.342
	<u>-264.320</u>	<u>-677.232</u>
 31 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-286.191	38.189
Ændring i andre hensatte forpligtelser	3.565	22.200
Ændring i leverandører mv.	-98.128	12.058
	<u>-380.754</u>	<u>72.447</u>

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) med tilvalg af bestemmelser i IAS 39 vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme.

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

Indregning af andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver er ændret fra dagsværdi til kostpris.

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 Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling.

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, lejeindtægter, 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 ejendomsalg 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.

Jorddepotet afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

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

Finansielle poster

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Restværdier for væsentlige anlægsaktiver revurderes årligt.

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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af 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 rentebetaling 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 nominal 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.

13. Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

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

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 19. april 2017. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

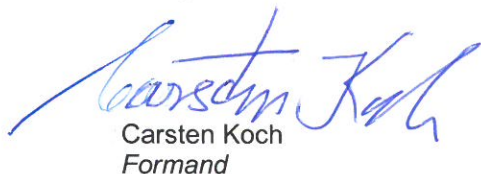
København, den 30. marts 2017

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

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

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

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere konklusionen henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 14, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige,

hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af regnskabet.

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

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

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

København, den 30. marts 2017

Deloitte

CVR-nummer 33963536


Erik Lyng Skovgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Rigsrevisionen

CVR-nummer 77806113


Lone Lærke Strøm

Rigsrevisor


Malehe Sau Lan Leung

Kontorchef

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

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

