

ÅRSRAPPORT 2014

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære interessentskabsmøde
den 29. april 2015



Dirigent

Britta Køster



BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Året i hovedtræk	3
Arealudvikling	5
Udlejning	8
Parkering	8
Havnedrift	9
Samfundsansvar (CSR)	10
God selskabsledelse	12
Organisation og medarbejdere	16
Selskabsmæssige forhold	16
Risikofaktorer	17
Regnskabsberetning	24
Resultat	24
Balance	25
Forventninger til 2015 og kommende år	26
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	27
Regnskab	29
Resultatopgørelse	29
Balance	30
Pengestrømsopgørelse	32
Egenkapitalopgørelse	33
Noter	34
Anvendt regnskabspraksis	49
Ledelsespåtegning	55
De uafhængige revisorers erklæringer	56

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

2014 blev et godt år for By & Havn. På flere af selskabets forretningsområder har der været fremgang, og samtidig er der udsigt til en fortsat gunstig udvikling de kommende år. Det samlede resultat før værdiregulering af gæld blev et overskud på 722 mio. kr. Resultatet er bedre end forventet og 390 mio. kr. bedre end resultatet året før.

Resultatfremgangen kan primært henføres til en god udvikling på markedet for salg af byggegrunde til brug for boligformål, hvilket har slået igennem på salgsavancen. Samtidig er værdien af de byggegrunde, der skal sælges de kommende år, øget. De samlede værdireguleringer inkl. salgsavance udgør 761 mio. kr.

By & Havn har endvidere haft gavn af det faldende renteniveau. Renteudgifterne på selskabets gæld er således faldet med mere end 90 mio. kr. i forhold til året før.

Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme er uændret fra året før. Omsætningen har været stigende, hvilket dog er blevet modsvaret af øgede afskrivninger på de foregående års store investeringer i især havneindretninger til krydstogt og anlæg til modtagelse af overskudsjord fra primært københavnske byggepladser. De løbende omkostninger til personale, drift og administration ligger på samme niveau som i 2013.

By & Havn indgik i 2014 endelige aftaler om salg af byggeretter for 740 mio. kr. Der er endvidere indgået betingede aftaler på næsten 1 mia. kr., som ventes endeligt afsluttet de kommende år. Interessen for køb af byggeretter har været størst i Indre Nordhavn i Århusgadekvarteret, hvor alle lokalplanlagte byggeretter til boligformål, bortset fra Kronløbsøen, er solgt eller disponeret til byggeplads. De øvrige aftaler vedrører Teglholmen og Ørestad. Den gunstige udvikling i salget af investeringsejendomme ventes at fortsætte de kommende år, bl.a. understøttet af befolkningsudviklingen i København.

Det store salgsumfang indebærer et behov for, at selskabet har fortsat fokus på at planlægge og udbygge infrastrukturen i nye områder. I Ørestad er der gennemført en arkitektkonkurrence om en ny masterplan for den centrale del af Ørestad Syd. Masterplanen, der skal danne grundlag for en ændring af lokalplanen for området, indebærer en ændret bebyggelsesplan og en større andel boliger end i den gældende lokalplan. Omkring den kommende arena er selskabet godt i gang med at etablere infrastruktur, og i 2015 igangsættes etableringen af en stiforbindelse over motorvej og jernbane, der binder de enkelte kvarterer i Ørestad endnu tættere sammen. Endvidere vil arbejdet med at udvide Hannemanns Allé fra to til fire spor blive igangsat i starten af 2015.

På Teglholmen i Sydhavnen er arbejdet med at etablere den endelige infrastruktur, i form af veje og kanaler, igangsat. Stort set alle byggefelter på Teglholmen er solgt, og bygherne vil i løbet af 2015 påbegynde etablering af deres boligprojekter.

I løbet af 2014 er en stor del af infrastrukturen i Århusgadekvarteret blevet etableret. Arbejdet fortsætter i 2015. Kvarteret er første del af Indre Nordhavn, som i de kommende år ændres fra at være et havneområde til et moderne byområde. I august 2014 blev frihavngitteret flyttet, så området blev frit tilgængeligt. De første erhvervslejerne flyttede ind i 2014, og medio 2015 ventes de første beboere at flytte ind i området.

I Indre Nordhavn er en del eksisterende lagerbygninger blevet revet ned i løbet af 2014 for at gøre plads til den kommende byudvikling. Selskabet har dog også en del ældre ejendomme, som skal bevares og indgå i de nye byområder. Nogle af de ældre ejendomme er allerede blevet moderniseret, mens en modernisering endnu udestår for andre. Omdannelsen til moderne lejemål vil ske i takt med, at nye lejere viser interesse herfor. I 2015 færdiggør selskabet således indretningen af en etage i et ældre pakhuis til et arkitektfirma. Reno-

vering og modernisering er med til at fremtidssikre værdien af selskabets portefølje af ejendomme. De samlede lejeindtægter udgør mere end 200 mio. kr. årligt.

I maj 2014 blev en ny kaj med tilhørende terminaler til brug for de mange krydstogtskibe, der besøger København, indviet i Ydre Nordhavn. I 2015 fortsætter By & Havn planlægningen af udflytningen af den øvrige del af erhvervshavnen på Levantkaj for at gøre plads til de kommende års byudvikling. De første forberedelser til etablering af en skole i området er således i gang.

Som en naturlig del af byudviklingen etablerer og driver By & Havn parkeringsanlæg samt terrænpladser til de mennesker, der bor og arbejder i selskabets områder. Som led i udviklingen af Nordhavn har By & Havn i 2014 etableret og ibrugtaget de første parkeringspladser i Århusgadekvarteret. Selskabet har dermed påbegyndt arbejdet med at drive parkering i endnu et udviklingsområde.

En væsentlig forudsætning for at inddrage hele Nordhavn i de kommende års byudvikling er, at infrastrukturen til området forbedres. Staten og Københavns Kommune indgik i maj 2014 en principaftale om en ændring af den lovgivning, som selskabet arbejder under. Ifølge aftalen skal der etableres en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten og et antal yderligere metrostationer i forlængelse af den allerede vedtagne Nordhavnsmetro. Begge dele finansieres af By & Havn, der ifølge aftalen endvidere skal bidrage til finansiering af en metrolinje til Sydhavnen. Endelig indebærer aftalen, at Staten overdrager hovedparten af sin ejerandel (40 pct.) i By & Havn I/S til Københavns Kommune, hvorved Statens ejerandel vil blive reduceret fra 45 til 5 pct.

De samlede regnskabsmæssige konsekvenser af aftalen er ikke indregnet i årsrapporten for 2014. Det vil blive gjort efter lovændringens vedtagelse i Folketinget. Aftalens realisering vil på kort sigt påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning. Selskabets ejerform og ejerkreds både før og efter aftalens indgåelse medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

Hoved- og nøgletal

	2014	2013	2012	2011	2010
	Dkk mio.	Dkk mio.	Dkk mio.	Dkk mio.	Dkk mio.
Resultat					
Nettoomsætning	443	418	322	263	257
Værdireguleringer af investeringsejendomme	761	384	-280	-632	503
Resultat af primær drift	903	529	-182	-527	542
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	30	99	-24	-12	-2
Resultat af kapitalandele i joint ventures	25	30	38	33	26
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-1	0	-1	0	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-232	-325	-471	-498	-499
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-1.227	435	-753	-1.520	-591
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	725	332	-639	-1.004	67
Årets resultat	-267	1.092	-922	-2.026	-26
Balance					
Aktiver	13.912	13.314	13.181	12.081	11.788
Anlægsaktiver	12.694	12.468	12.534	11.057	11.167
Omsætningsaktiver	1.219	847	647	1.024	621
Investeringer i materielle anlægsaktiver	303	1.651	1.938	636	221
Af- og nedskrivninger	123	97	53	26	26
Egenkapital	-3.369	-3.082	-4.169	-3.251	-1.224
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-137	-434	235	-665	-519
- investeringsaktivitet	95	334	-1.808	-468	2.303
heraf investering i materielle anlægsaktiver	303	1.651	1.938	636	221
- finansieringsaktivitet	42	91	1.512	1.197	-1.898
Årets forskydning i likvider	0	-10	-61	64	-114
Antal medarbejdere	111	111	110	111	112
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	75,0 pct.	66,0 pct.	N/A	N/A	71,4 pct.
Afkastningsgrad	6,5 pct.	4,0 pct.	-1,4 pct.	-4,4 pct.	4,6 pct.
Soliditetsgrad	-24,2 pct.	-23,1 pct.	-31,6 pct.	-26,9 pct.	-10,4 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.892	16.277	16.614	14.832	12.685

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

2. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	2014	2013
Nettoomsætning	132	97
Værdiregulering af investeringsejendomme	690	543
Andre indtægter	1	2
Indtægter i alt	823	642
Omkostninger	-136	-115
Resultat af primær drift	687	527

Balance	2014	2013
Investeringer	1	93
Anlægsaktiver	7.592	7.859
Gældsforpligtelser	13.572	13.230

Salg af byggeretter

Salget af byggeretter var i 2014 præget af, at der ikke er blevet frigivet større områder til salg. Derfor har salget i 2014 været koncentreret om mindre delområder og inden for eksisterende lokalplanområder, hvilket har medført, at mængden af nyindgåede aftaler har været mindre end det foregående år. Til gengæld er betingelserne i en lang række af de aftaler, som blev indgået i 2013, opfyldt, således at aftalerne nu er endelige.

I Århusgadekvarteret har By & Havn solgt det sidste byggefelt til boligformål, ligesom selskabet har påbegyndt udvikling og salg af de første arealer i "Den Røde By". Desuden har selskabet reserveret et byggefelt i Århusgadekvarteret til brug for almene boliger, hvor Københavns Kommune i 2014 har gennemført et udbud af grundkapitallån. Dermed opfylder selskabet byudviklingsaftalen mellem Københavns Kommune og By & Havn.

På Sundmolen har selskabet indgået en aftale om køb af samlet op til 20.000 etagemeter bebyggelse, heraf 14.000 etagemeter på en kortfristet optionsaftale. Den samlede aftale er betinget af, at der vedtages en lokalplan for Sundmolen. Med denne aftale udnyttes alle umiddelbart tilgængelige byggefelter på Sundmolen, hvorfor der kun i beskedent omfang forventes at kunne afsættes yderligere byggefelter i 2015.

I August Schade Kvarteret i Ørestad Nord har der været stor interesse for boligbyggeretter, siden lokalplanen blev vedtaget ultimo 2013. I 2014 har By & Havn således solgt to byggeretter til boligformål, hvilket efterlader ganske få byggefelter i området, der alene sælges til erhvervsformål. Samtidig skrider byggeriet af Nordeas store hovedkvarter hurtigt fremad.

På Teglholmen har selskabet solgt fire ud af fem byggefelter med en samlet rummelighed på ca. 64.000 etagemeter. Alle aftaler er endelige, og byggerierne forventes påbegyndt i løbet af 2015. Der er desuden indgået hensigtserklæring om salg af yderligere et byggefelt samt salg af "pierer", der er små opfyldte moler, på østsiden af Teglholmen. Dermed er alle arealer på Teglholmen disponeret.

Ørestad

Udviklingen af Ørestads kvarterer er stadig i fuld gang. I Ørestad City er Copenhagen Towers' erhvervsstårn kommet op i fuld højde, mens anlæg af infrastrukturen i Ørestad Syd er blevet igangsat. Samtidig er en række private og offentlige byggerier under opførelse i særligt Arena-kvarteret i Ørestad Syd.

By & Havn har i 2014 taget store skridt i arbejdet med at udvikle Ørestad Syd. Hen over sommeren og efteråret gennemførte By & Havn en konkurrence om en ny masterplan for den centrale del af Ørestad Syd. Masterplanen omfatter ca. 325.000 etagemeter, hvoraf størstedelen er til boligbebyggelse. I masterplanen er der fokus på, at bydelen får en særlig aktiv profil, hvor sundhed, fritid, leg og bevægelse er fremtrædende elementer. Lokalplanen forventes behandlet af Københavns Kommune i løbet af 2015.

I Arenakvarteret i Ørestad Syd er der i årets løb påbegyndt flere infrastrukturarbejder. Selskabet har bl.a. indgået en totalentrepriseaftale for den første etape af infrastrukturen, ligesom selskabet har indgået aftale med Københavns Kommune vedrørende etablering af en ny stibro over Øresundsforbindelsen til brug for cyklister og gående. Endvidere har selskabet sendt udvidelsen af Hannemanns Allé fra to til fire spor i udbud med henblik på forventet ibrugtagning i juni 2016.

Nordhavn

I Indre Nordhavn har By & Havn nået en milepæl. I sommeren 2014 blev frihavnsgitteret flyttet længere mod nord, hvilket har givet offentlig adgang til Indre Nordhavn. Samtidig er den første virksomhed flyttet ind i Århusgadekvarteret, efter at Aalborg Portland Siloerne blev ibrugtaget i sommeren 2014.

I Århusgadekvarteret er gader, stræder og pladser for alvor ved at tage form. Selskabet har samtidig færdiggjort etableringen af Redmolekanalen og kanalens vej- og stibro, ligesom selskabet har anlagt størstedelen af alle forsyningsledninger. Endvidere har Metroselskabet påbegyndt arbejdet med at anlægge den første metrostrækning i Nordhavn.

I Århusgadekvarteret har selskabet derudover igangsat arbejdet med at etablere det første parkeringshus i Indre Nordhavn, hvor der vil blive plads til ca. 500 biler. Endvidere er der i 2014 vedtaget et lokalplantillæg, der muliggør, at den eksisterende "Hva Drikker Mølr"-silo kan indrettes til boliger frem for offentlige funktioner og erhverv. Århusgadekvarteret er dermed ved at udvikle sig til det første store bykvarter i Indre Nordhavn.

På Marmormolen er der i sensommeren 2015 udsigt til, at de første beboere flytter ind i Marmorbyen. Beboerne bliver samtidig de allerførste til at bo i Nordhavn. For at fortsætte udviklingen på Marmormolen har By & Havn i 2014 indgået en aftale med Pensam om at opføre yderligere 128 boliger på nabobyggefeltet. Boligerne bliver identiske med den første etape af Marmorbyen og forventes ibrugtaget ultimo 2016. For så vidt angår etableringen af parkeringskælderen på Marmormolen forventes den ibrugtaget medio 2015.

For at markere udviklingen af Indre Nordhavn inviterede selskabet den 31. august 2014 til åbning af Nordhavn samt åbning af udstillingen "Himmel & Hav!". Udstillingen har til formål at formidle, hvordan byudviklingen skrider frem i Nordhavn. Samtidig blev den af selskabet anlagte robådsforpost indviet til glæde for områdets roklubber.

Sundmolen udgør næste etape af udviklingen af Nordhavn, og med forventet vedtagelse af lokalplanen for Sundmolen i 1. halvår af 2015 er der vedtaget lokalplaner for alle bykvarterer i Indre Nordhavn. Med lokalplanen tages der udgangspunkt i at skabe kontraster mellem de fire eksisterende pakhuse og de nye boligbyggerier, idet området struktureres omkring et forløb af grønne byrum og lokale stræder med forhaver.

For at igangsætte udviklingen af Kronløbsøen forventer By & Havn at udsende udbudsmateriale primo 2015. Der er på Kronløbsøen mulighed for at opføre ca. 25.000 etagemeter byggeri, der kan anvendes til både bolig og erhverv. Samtidig rummer øen et parkeringsanlæg med ca. 800-1.000 parkeringspladser.

By & Havn har 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. I 2014 er der leveret næsten 3 mio. ton jord, hvilket er 20 pct. mere end i 2013. 60 pct. var ren jord og 40 pct. forurenede. Der er i gennemsnit modtaget jord fra 350 lastbiler pr. dag. I 2015 var omsætningen 199 mio. kr.

Øvrige udviklingsarealer

Realisering af Tegholmen er i 2014 rykket betydelig nærmere, efter at selskabet har indgået en totalentrepriseaftale med CG Jensen A/S om byggemodningen i området, der bl.a. omfatter anlæg af veje, pladser, broer, træbrygger og pierer samt etablering af nye forsyningsledninger og udgravning af kanaler. De mange bygge- og infrastrukturelle arbejder kommer til at præge området i de kommende år.

Selskabet har i samarbejde med Københavns Kommune og Christiansholms Ø ApS påbegyndt forberedelser til en planproces for Christiansholm, også kaldet Papirøen, med henblik på at muliggøre en blanding af boliger og en offentlig kultur- og fritidsfunktion. Selskabet vil forud for planprocessen gennemføre en arkitektkonkurrence. I arbejdet med at tilvejebringe en ny lokalplan for øen har selskabet Christiansholms Ø ApS, bestående af Union Holding A/S og Nordkranen A/S, inddraget Danica som medejer af selskabet, hvormed selskabet har skiftet navn til Udviklingselskabet CØ P/S.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	2014	2013
Nettoomsætning	207	231
Værdiregulering af investeringsejendomme	70	-159
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	277	72
Omkostninger	-111	-112
Resultat af primær drift	166	-40

Balance	2014	2013
Investeringer	5	8
Anlægsaktiver	2.515	2.434
Gældsforpligtelser	1.661	1.727

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 687 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn.

Omsætningen fra udlejning ligger i 2014 på 207 mio. kr. hvilket er ca. 24 mio. kr. lavere end i 2013. Faldet i omsætningen er primært en konsekvens af, at udlejningen af kontorer til FN (FN Byen) er blevet solgt.

Resultatet af den primære drift udgør 166 mio. kr., hvilket er 206 mio. kr. bedre end i 2013. Fremgangen vedrører værdiregulering af investeringsejendomme.

Udlejningen af kontorlejemål mv. er faldet i løbet af året, så kontortomgangen ultimo 2014 ligger over markedsniveauet i København generelt. Den højere tomgang kan primært tilskrives, at Unicef Danmark valgte at forlade deres lejemål i Pakhus 48 til fordel for at flytte ind i FN-Byen.

Tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter ligger ved årets udgang på samme niveau som ved starten af året, hvilket svarer til markedsniveau.

Selskabet varetager selv bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Der har i årets løb været to større projekter. I Pakhus 48 på Sundmolen er der indrettet 1.800 m² kontorer til Vilhelm Lauritzen Arkitekter, og i Århusgade 120 er der indrettet 600 m² showroom til Anker & Co., der sælger boliginteriør. Begge renoveringsopgaver har været led i strategien, hvor lagerlejemål omdannes til kontorer og showroom.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	2014	2013
Nettoomsætning	49	41
Værdireguleringer	1	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	50	41
Omkostninger	-21	-17
Resultat af primær drift	29	24

Balance	2014	2013
Investeringer	9	0
Anlægsaktiver	1.399	1.067
Gældsforpligtelser	1.401	1.070

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod, Søndre Frihavn og Nordhavn. Selskabet har ansvaret for ca. 5.700 pladser enten i parkeringshuse eller på terræn. I løbet af året har selskabet etableret næsten 300 midlertidige terrænparkeringspladser i Århusgadekvarteret i forbindelse med byudviklingen i dette område.

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

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

Omsætningen på parkering ligger i 2014 på 49 mio. kr., hvilket er 8 mio. kr. højere end i 2013. Den stigende omsætning er et resultat af vækst i antallet af kunder på ca. 7 pct. samt en højere indtjening pr. kunde. Resultatet af den primære drift (ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme) er øget med 4 mio. kr.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Nordhavn. I løbet af 2015 er parkeringskælderens på Marmormolen klar til ibrugtagning, ligesom det første parkeringshus i Århusgadekvarteret er under opførelse. Endvidere forventes der anlagt en midlertidig terrænparkeringsplads i Ørestad Syd til betjening af den kommende multiarena.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	2014	2013
Nettoomsætning	55	50
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	55	50
Omkostninger	-36	-30
Resultat af primær drift	19	20

Balance	2014	2013
Investeringer	1	1
Anlægsaktiver	1.188	1.108
Gældsforpligtelser	611	498

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 2010-2014 (mio. SEK)

	2010	2011	2012	2013	2014
Omsætning	675	727	725	718	755
Resultat af primær drift	112	101	102	89	90

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

I maj 2014 blev en ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger indviet i Nordhavn. Anlægget, der kan tage imod tre store krydstogtskibe på én gang, vil sammen med Langelinie fremover være de primære kajer til modtagelse af krydstogtskibe i København. Andre kajer vil kun blive anvendt på enkelte dage med mange anløb. I forbindelse med anløb af flere store krydstogtskibe på én gang vil selskabet have fokus på den trafikmæssige situation i Nordhavn.

By & Havns resultat af den primære drift af havnedriftsaktiviteterne var i 2014 på 19 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. lavere end resultatet i 2013. En øget omsætning i form af lejebetaling fra CMP er blevet modsvaret af øgede afskrivninger på havneanlæg.

CMP opnåede i 2014 en stigning i omsætningen på 5 pct., så den samlede omsætning kom op på 755 mio. SEK. Derved nærmer omsætningen sig rekordniveauet, før finanskrisen slog igennem for alvor. De samlede godsmængder er steget næsten 2 pct., hvilket primært vedrører bulkgoods og færgegods, mens mængderne via olieterminalerne i både København og Malmø er faldet. Nedgangen har primært ramt transitolie. Omsætningen fra krydstogt er stagneret, hvilket bl.a. skyldes en stigende konkurrence inden for et segment, som igennem mange år har vist høje vækstrater.

Det samlede resultat i CMP blev i 2014 på 90 mio. kr., hvilket er på niveau med året før. Resultatet skal ses i lyset af, at CMP har haft stigende udgifter til leje af havneanlæg i såvel Malmø som København. I 2015 ventes af samme årsag en mindre nedgang i resultatet.

6. Samfundsansvar (CSR)

By & Havns CSR-politik er fra 2010 og omfatter tre fokusområder: Byudviklingsaktiviteter, miljø og bæredygtighed samt trivsel og arbejdsmiljø. I 2014 vedtog selskabet en politik for ligelig kønsfordeling i ledelsen, der er vedlagt som bilag til CSR-politikken.

Der er ikke foretaget ændringer i CSR-politikken i 2014, men den forventes revideret i 2015.

By & Havn har siden 2010 været medlem af UN Global Compacts Communications on Progress (COP) og vil i marts 2015 offentliggøre sin fjerde rapport. By & Havns COP-rapport er tilgængelig på By & Havns hjemmeside: www.byoghavn.dk/CSR.

Bylivsaktiviteter

By & Havn har en stor forpligtelse til at integrere bæredygtighed i selskabet og i selskabets udviklingsområder. Som byudviklings-selskab og grundejer anerkender By & Havn at have en særlig position i markedet. De beslutninger, som selskabet træffer, rækker flere årtier ud i fremtiden. Derfor arbejder By & Havn ud fra en vision om at skabe levende bydele af international klasse, som er attraktive at bo og arbejde i, og som er spændende at besøge.

By & Havns bylivsaktiviteter afspejler selskabets overordnede mission om at tage et medansvar for den langsigtede byudvikling ved bl.a. at skabe et fundament for et rigt kultur- og foreningsliv. Gennem forskellige byudviklingsaktiviteter har By & Havn fokus på at støtte de lokale kræfter og ildsjæle, som er en fundamental del af hverdagslivet i selskabets udviklingsområder.

For at udvikle et rigt idrætsliv i Ørestad har By & Havn igen i år bidraget til Ørestad Idrætsfestival, som selskabet har været initiativtager til sammen med idrætsforeningen Ørestad IF og brugergruppen på Plug n' Play. Ørestad Idrætsfestival blev i 2014 afviklet for anden gang med det formål at styrke netværket af idrætsforeninger og idrætslivet i Ørestad samt at opbygge en platform for samarbejde og markedsføring af idrætten.

Siden åbningen af Plug n' Play i 2009 har det midlertidige urbane idrætsområde i Ørestad Syd været flittigt brugt af både foreninger, skoler, institutioner, beboere m.fl. Derfor ønsker

By & Havn at videreføre erfaringerne fra anlægget til det nye lokalplanområde i Ørestad Syd med henblik på at give bydelen en særlig aktiv profil med muligheder for leg og bevægelse.

Foruden selskabets direkte bylivsaktiviteter har By & Havn i 2014 støttet en række forskellige arrangementer, der foregår i selskabets udviklingsområder. By & Havn har f.eks. været en af hovedbidragsyderne til Kulturhavn samt støttet arrangementer og initiativer såsom svømme-stævnet Christiansborg Rundt, Søsportens Sikkerhedsråd, Danish Maritime Days og Copenhagen Harbour Race. Formålet hermed er at varetage et samfundsmæssigt ansvar for og synliggøre foreningslivet i København og aktiviteter langs havnearealerne.

By & Havn afholdt den 31. august 2014 et stort åbningsevent for Århusgadekvarteret med henblik på at markere Københavns nye byområde. I den forbindelse indviede By & Havn bl.a. den midlertidige kajak- og robådsforpost, som har til formål at styrke vandsporten og idrætslivet i Nordhavn, imens byen bygges. Endvidere præsenterede By & Havn den såkaldte Drømmeby, hvor 150 elever fra Strandvejsskolen på Østerbro har arbejdet sammen med lærere, kunstnere og arkitekter på at skabe et Nordhavn ud fra elevernes egne forestillinger om den gode by ved havnen. Gennem projektet har selskabet medvirket til at sætte arkitektur og byudvikling på skoleskemaet.

I forbindelse med åbningen af Nordhavn indviede By & Havn udstillingen "Himmel & Hav!" i en af de gamle DLG-Siloer i Århusgadekvarteret. By & Havn har etableret udstillingen med henblik på at formidle byudviklingen i Nordhavn ved at give beboere og besøgende et indblik i planerne og visionerne for bydelen. Siden åbningsdagen har udstillingen haft ca. 4.000 eksterne besøgende, hvilket i gennemsnit svarer til 1.000 besøgende om måneden.

Miljø og bæredygtighed

Ansvarlighed og bæredygtighed er en naturlig del af By & Havns arbejde og er baseret på en ambition om at bruge selskabets forretningsområder til at fremme en bæredygtig udvikling. By & Havn har i 2014 arbejdet med flere miljøtiltag med henblik på at reducere klimapåvirkninger ved selskabets aktiviteter.

Selskabet har i 2014 indgået et samarbejde med bl.a. DTU, forsyningselskaber og leverandører om projektet "EnergyLab Nordhavn". Projektet har til formål at undersøge og demonstrere, hvordan el, varme, energieffektive bygninger og elektrisk transport kan samtænkes i et intelligent og optimeret energisystem. Ved at deltage i samarbejdet vil selskabet give byggherrerne i Nordhavn mulighed for at komme med i front i forhold til den nyeste teknologi inden for bæredygtig udvikling med henblik på at reducere forbruget af energi i bydelen. Resultaterne af projektet forventes udstillet i udstillingen "Himmel & Hav!" i Århusgadekvarteret.

By & Havn ønsker desuden at bidrage til Københavns Kommunes og Statens udvikling af bæredygtige transportformer i selskabets udviklingsområder. I sommeren 2014 indgik Staten v/Transportministeriet og Københavns Kommune en principaftale om at sikre metroafgrening til Sydhavnen samt et yderligere antal metrostationer i Nordhavn, hvormed der sikres en forbedring af de kollektive transportmuligheder i selskabets udviklingsområder.

De gode kollektive transportmuligheder i Ørestad var en del af temaet "Green Living", da Ørestad Kulturdage for ottende gang blev afholdt i 2014, med støtte fra bl.a. By & Havn. Temaet understreger, hvordan By & Havn arbejder på at styrke de bæredygtige løsninger i Ørestad i form af gode cykelstier, let adgang til metroen samt grønne omgivelser.

For i endnu højere grad at udnytte Ørestads særlige placering tæt på naturen indgår By & Havn i et samarbejde med bl.a. Naturstyrelsen og Københavns Kommune om projektet "Naturpark Amager". Projektet har til formål at udvikle natur- og friluftsliv i naturparken. På initiativ af Miljøministeriet er der desuden opstartet en tænketank bestående af projektets parter og fire fonde. Tænketankens resultater skal udmønte sig i et katalog indeholdende projekter, der efterfølgende kan realiseres.

På de interne linjer har By & Havn i 2014 valgt at håndtere affald på en miljømæssig mere ansvarlig måde ved at sortere papir- og papaffald. Endvidere har By & Havn udskiftet kildevandsflasker med vandkølere med henblik på at skåne miljøet såvel som medarbejdere for tunge løft.

Trivsel og arbejdsmiljø

I forhold til menneskerettigheder har By & Havn i forlængelse af selskabets CSR-politik valgt at lægge ressourcer i medarbejdertrivsel og arbejdsmiljø. En decideret politik for menneskerettigheder er ikke udarbejdet i 2014. Dog er selskabet som underskriver af UN Global Compact Communications on Progress forpligtet til at arbejde med menneskerettigheder og rapportere om arbejdet. Rapporten kan ultimo marts 2015 findes på selskabets hjemmeside www.byoghavn.dk/CSR.

By & Havn lægger vægt på at være en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne har høj trivsel og er engagerede i deres opgaver. Et godt samarbejde og en god omgangstone mellem medarbejderne er vigtig, og medarbejderne skal have en god balance mellem arbejdsliv og privatliv, der tager afsæt i den enkelte medarbejders ønsker og behov.

Som en social ansvarlig virksomhed har By & Havn i 2014 deltaget i projektet "Cyklings uden alder", hvor selskabets medarbejdere har tilbudt de ældre på plejecenteret i Ørestad at komme ud og opleve byen fra cykelstien. I forsøgsperioden har By & Havns medarbejdere fået mulighed for at engagere sig i frivilligt arbejde i 15 timer om året, samtidig med at medarbejderne udvikler nye kompetencer.

By & Havn er bevidst om at bidrage til opkvalificering af arbejdsstyrken. I 2014 har selskabet indgået aftale om midlertidig ansættelse for tre virksomhedspraktikanter samt ansat én medarbejder i fleksjob. Endvidere har selskabet i 2014 ansat en teknisk designer-elev og stillet krav om beskæftigelse af elever/praktikanter i alle relevante udbud i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter. I alle By & Havns relevante udbud af bygge- og anlægsprojekter indarbejder selskabet sociale og arbejdsklausuler med henblik på at stille krav om beskæftigelse af elever/praktikanter samt at sikre løn- og arbejdsforhold.

7. 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. Oversigten er tilgængelig på selskabets hjemmeside – www.byoghavn.dk – i hvilken der redegøres for hver enkelt af de anbefalinger, Komitéen for God Selskabsledelse giver, hvorvidt selskabet efterlever anbefalingen og en kort bemærkning/forklaring til visse af anbefalingerne.

Selskabet har på baggrund af Komitéen for God Selskabsledelses anbefalinger i 2014 særligt haft fokus på indførelse af en whistleblowerordning, og selskabets bestyrelse godkendte på sit møde i juni 2014, at selskabet indfører en intern ordning, hvor selskabets medarbejdere, direktion og bestyrelse fortroligt og anonymt kan indberette mistanker om uregelmæssigheder gennem en IT-portal. Modellen for ordningen er kort beskrevet, at indberetninger vil blive modtaget og screenet af en ekstern administrator, der endvidere vil foretage undersøgelser vedrørende eventuelle indberetninger om selskabets bestyrelsesformand. Eventuelle indberetninger vedrørende selskabets medarbejdere, chefer og direktion vil blive håndteret af en intern administrator ansat i By & Havn.

By & Havns whistleblowerordning vil kun blive anvendt til at behandle alvorlige forseelser som f.eks. økonomisk kriminalitet, brud på god selskabsledelse, overtrædelse af arbejdssikkerhed, forurening af miljøet samt fysisk vold eller seksuelle krænkelser.

I afklaring af daglige problemer skal selskabets almindelige praksis fortsat være, at medarbejdere fører dialog med afdelingschefer og benytter sig af f.eks. kolleganetværk ved håndtering af problemer såsom mobning på arbejdspladsen, overtrædelse af personalemæssige retningslinjer mv.

Implementeringen af selskabets whistleblowerordning forventes indsendt til Datatilsynet i løbet af 1. halvår af 2015.

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

Sammensætningen af virksomhedens ledelsesorganer

Der har i regnskabsåret ikke været 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 2014 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.

Bestyrelsens opgaver fremgår af selskabets vedtægter, der forefindes på selskabets hjemmeside – www.byoghavn.dk.

Selskabets bestyrelse udgør otte medlemmer – pt. fem mænd og tre kvinder. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges i henhold til selskabets vedtægter for en 4-årig periode, og perioden for bestyrelsen løber fra 2014-2017. Tre medlemmer udpeges af Københavns Kommune og tre udpeges af Den Danske Stat. Endvidere er to medlemmer medarbejdervalgte repræsentanter. Valgprocedure herfor fremgår af selskabets hjemmeside. For så vidt angår den køns-mæssige 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.

Det bemærkes, at der med vedtagelse af Principaftale om metro til Ny Ellebjerg via Sydhavnen samt udbygning af Nordhavn af den 14. maj 2014 mellem selskabets ejere samt lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, bekendtgjort den 18. februar 2015, vil ske ændringer i såvel den ejermæssige fordeling som i bestyrelsessammensætningen. Disse ændringer vil blive effektueret i løbet af 2015.

Bestyrelsen afholdt i 2014 seks bestyrelsesmøder, og der blev afholdt én skriftlig votering. Herudover er der i én sag givet formandsgodkendelse, der efterfølgende er rapporteret til bestyrelsen.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud ved årets begyndelse.

Honorar til bestyrelsen fastsættes på det årlige interessentskabsmøde af selskabets ejere. Honoraret for 2014 udgjorde:

Bestyrelsesformand	400.000
Bestyrelsens næstformand	300.000
Ordinære bestyrelsesmedlemmer	125.000

Honoraret er i øvrigt uændret for 2015.

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: Formand for Københavns Havns Pensionskasse, Arealudviklingsselskabet FredericiaC P/S, Forca A/S, Vækstfonden samt Professionshøjskolen UCC. Næstformand i Sund & Bælt Holding A/S samt Femern A/S. Bestyrelsesmedlem i Øresundsbro Konsortiet I/S, Dades A/S, Investeringsforeningen Maj Invest, Nordgroup A/S samt Copenhagen Malmö Port AB. Endvidere formand for Beskæftigelsesrådet

Født 1945

Udpeget 2008, genudpeget 2010 og 2014

Mads Lebech – Adm. direktør i Industriens Fond (næstformand for bestyrelsen, formand for revisionsudvalget)

Ledelseshverv: Formand for Copenhagen Malmö Port AB, Byudviklingsselskabet NærHeden – Fremtidens forstad, Turismens Vækstråd samt Ordrupgaards Advisory Board, Næstformand i Tivoli A/S, samt tillige bestyrelsesmedlem i bl.a. FrederiksbergFonden og Claus Meyers Melting Pot Fond

Født 1967

Udpeget 2010, genudpeget 2014

Lars Berg Dueholm - Advokat

Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Liberal Alliance

Født 1977

Udpeget 2014

Morten Kabell – Teknik- og Miljøborgmester

Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation for Enhedslisten, formand for Centralkommunernes Transmissionsselskab samt bestyrelsesmedlem i Gate 21

Født 1970

Udpeget 2015

Dorte Krak – Adm. direktør i Arp-Hansen Hotel Group

Ledelseshverv: Formand for regeringens vækstteam for Turisme og Oplevelsesøkonomi. Bestyrelsesmedlem i Danske Færger A/S, Gigtforeningen samt Ruths Hotel A/S, medlem af Nordea Bankråd København Nord, Zonta København I, Turismens Vækstråd samt Københavns Erhvervsråd

Født 1967

Udpeget 2014

John Becher Krommes (medarbejderrepræsentant) – Specialarbejder

Ledelseshverv: Tillidsmand 3F

Født 1964

Valgt 2008, genvalgt 2010 og 2014

Nina Dahle Rasmussen (medarbejderrepræsentant) – Regnskabschef

Født 1975

Valgt 2010, genvalgt 2014

Lars Weiss – Næstformand i Borgerrepræsentationen

Ledelseshverv: Medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentationen for Socialdemokraterne, bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB samt bestyrelsesformand i ARC I/S

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' Advisory Board, Fonden til Vitskøl Klosters Bevarelse, Københavns Lufthavns Vækstkomité, Projektselskabet FN-Byen P/S samt Komplementarselskabet FN-Byen ApS. Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse samt DGI-Byen
Født 1951.

Kontrol- og risikostyring

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

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

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

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

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

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

Bestyrelsen godkender efter indstilling fra direktionen principperne for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Principperne forelægges mindst én gang årligt. Hertil kommer, at bestyrelsen fra den løbende rapportering om salg af investeringsejendomme kan overvåge, om værdiansættelsen af konkrete ejendomme følger markedsudviklingen. Bestyrelsen har endvidere besluttet, at der ca. hvert 5. år skal indhentes eksterne

vurderinger af værdien af investeringsejendommene fra en uafhængig part til støtte for værdiansættelsen i årsregnskabet.

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

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

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

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

8. Organisation og medarbejdere

Med udgangen af 2014 beskæftigede By & Havn 114 medarbejdere. Selskabets gennemsnitsalder er 47 år, og der er 47 kvinder og 67 mænd ansat. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 87 funktionærer og 27 specialarbejdere. Funktionærerne består bl.a. af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontor-medarbejdere etc. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns havn.

I selskabets chefgruppe, som består af 13 personer, er der seks kvinder og syv mænd.

9. Selskabsmæssige forhold

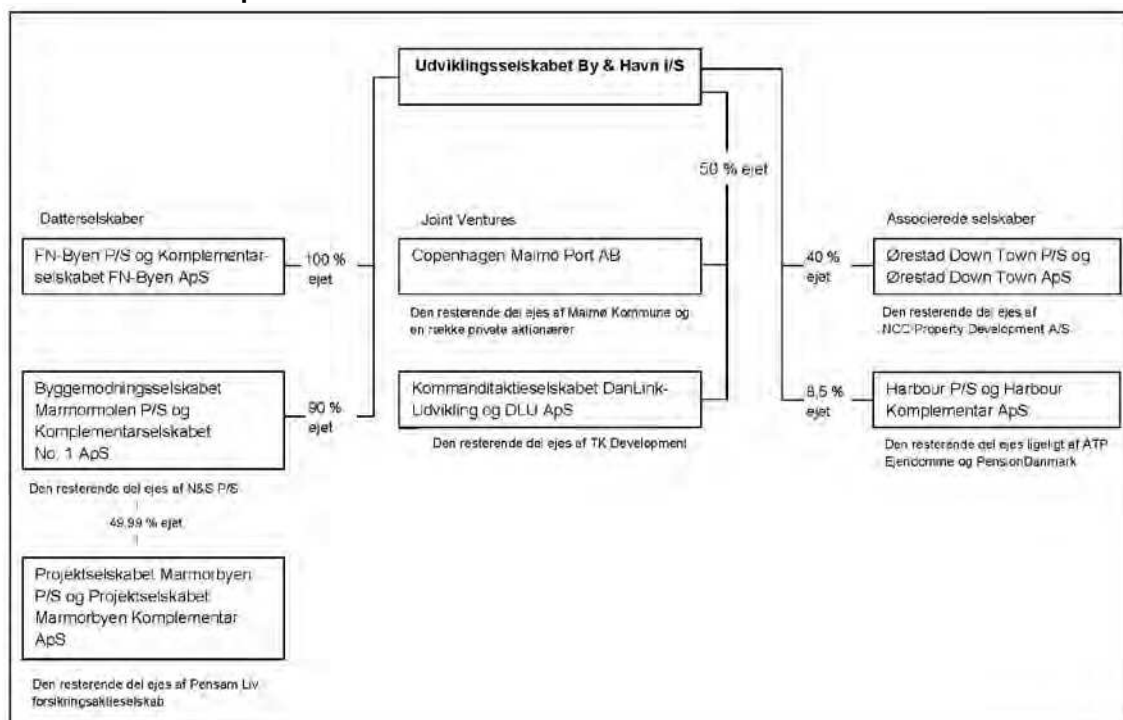
Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat (45 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 FN-Byen Campus 1 på Marmormolen.

- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at opføre parkeringskælderens på Marmormolen samt første etape af Marmorbyen.
- 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.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- 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.

Selskabsstruktur pr. 31. december 2014



10. Risikofaktorer

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling

De anlægsaktiver, der anvendes til arealudviklingsaktiviteter, udgør pr. 31. december 2014 7.158 mio. kr. og udgør dermed den væsentligste del (59 pct.) af By & Havns samlede materielle anlægsaktiver og indtjeningsgrundlag på længere sigt.

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

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

Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye byområder, således at efterspørgslen kan imødekommes, når efterspørgslen er til stede. Det er endvidere strategien så vidt muligt at have et varieret udbud af arealer til rådighed for markedet inden for selskabets udviklingsområder, hvilket minimerer udsving i salgstakten. Der udbydes således arealer til både bolig- og erhvervsformål i forskellige dele af byen, ligesom der udbydes arealer med forskellige karakteristika og i forskellige prisniveauer.

Udviklingstakten tilpasses løbende den forventede markedsudvikling, så nye investeringer i byudvikling afpasses med salgstakten. En væsentlig forudsætning for at kunne udvikle arealerne i takt med markedets efterspørgsel er, at det nødvendige plangrundlag tilvejebringes med forudsætninger, som tilgodeser markedets behov, hvilket alt andet lige er med til at mindske risikoen for svigtende salg.

Der arbejdes løbende med at indsamle viden herom og udvikle byområderne i tråd hermed, ligesom selskabet løbende har en tæt og konstruktiv dialog med Københavns Kommune herom. I 2014 blev eksempelvis igangsat en proces med at tilpasse plangrundlaget for dele af Ørestad Syd, så selskabets resterende byggeretter i området vil komme mere i overensstemmelse med markedets forventninger.

Udlejning

Værdien af de aktiver, der anvendes til udlejning, er pr. 31. december 2014 opgjort til 2.515 mio. kr., hvilket svarer til 21 pct. af de materielle 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 forskellige lejemål, der består af en bred vifte af forskellige lejemål, hvilket er med til at begrænse risikoen for at blive ramt hårdt af faldende efterspørgsel efter bestemte typer af lejemål. Lejemålene fordeler sig indtægtsmæssigt på følgende hovedområder:

Type	Årlig lejeindtægt
Bygninger, kontor	27 mio. kr.
Bygninger, lager/showroom	76 mio. kr.
Arealer	57 mio. kr.
Øvrige	12 mio. kr.
Investeringsejendomme i alt	172 mio. kr.
Andre udlejningsindtægter	26 mio. kr.
Total	198 mio. kr.

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

Andre udlejningsindtægter omfatter udlejning af vandarealer og udlejning til havneformål ekskl. lejen fra CMP, jf. afsnittet Havnedrift. Vandareallejemål omfatter bl.a. udlejning til sejlklubber mv. Værdien af disse lejemål indgår ikke som investeringsejendomme i regnskabet, men er optaget til kostpris.

Bygningslejemål omfatter både ældre pakhuse, der stadig anvendes til lager, ældre bygninger, der er renoveret til moderne kontorformål, samt nyere bygninger. Tomgangsprocenten for kontorlejemål er pr. 31. december 2014 opgjort til 12,0 pct. og for lagerlejemål opgjort til 6,1 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn. Dog lå selskabets kontortomgang ultimo 2014 højere end markedsudviklingen i Storkøbenhavn som følge af Unicef Danmarks flytning fra Pakhus 48. Tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål er generelt set højest for lejemål med en lav markedsleje.

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

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

Selskabet arbejder endvidere aktivt med at reducere risikoen for tomgang fremadrettet 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 begrænset set i forhold til selskabets lejeindtægter (under 1 pct. af lejeindtægterne).

Parkering

Værdien af By & Havns parkeringsanlæg er pr. 31. december 2014 opgjort til godt 1.399 mio. kr., svarende til ca. 12 pct. af de materielle anlægsaktiver.

Den største risiko for værdiskabelse 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 4.900 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i joint venture-selskabet DanLink-Udvikling P/S. Der er indgået aftale om fast abonnementsbetaling med godt 3.300 kunder, hvoraf knap 2.200 er erhvervs-kunder og godt 1.100 er kort til private.

De faste kunder står for ca. 74 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontantbetalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængigt af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

Selskabets parkeringsanlæg er i flere områder udsat for konkurrence fra tilsvarende anlæg eller fra gratisparkering i gadeplan i nærområdet. Den overordnede udvikling på parkerings-

området med større grad af betaling for parkering i byområder gavner alt andet lige selskabets parkeringsaktiviteter.

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

Havnedrift

Værdien af de materielle anlægsaktiver, der anvendes til havnedrift, udgør 1.021 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. Den samlede lejebetaling fra CMP til By & Havn udgjorde i 2014 ca. 50 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 2014 udgjorde ca. 29 mio. kr. Værdien af ejerandelen i CMP er efter indre værdis metode indregnet til 166 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 i de seneste års lavkonjunktur.

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. Den i 2014 afsluttede investering i en ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger i Nordhavn er et eksempel herpå.

Finansielle risici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde for By & Havn. Ved udgangen af 2014 havde By & Havn samlede gældsforpligtelser på 17,2 mia. kr. (16,3 mia. kr. pr. 31. december 2013). Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden svagt faldende set over de kommende fire-fem år, hvorefter der forventes en nedbringelse af gælds niveauet. Der er i denne vurdering ikke taget højde for den udbetaling i 2015 på knap 2 mia. kr. til metro til Sydhavn, der er vedtaget af Folketinget primo 2015.

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der 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 tidshorison, dog under hensyntagen til et acceptabelt niveau for udsving mellem de enkelte års resultater. Målet er at holde de reale finansieringsomkostninger under 3 pct. p.a., hvilket har været opfyldt i alle år siden selskabets stiftelse.



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 2015 skal der gennemføres refinansiering for ca. 2.200 mio. kr.

Valutarisiko

I henhold til retningslinjerne i trepartsaftalen og den af bestyrelsen vedtagne finansstrategi er selskabets låneportefølje alene endeligt eksponeret 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 2014 var 67 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 33 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procent ændring i EUR-kursen er 55 mio. kr.

Det forventes, at EUR-andelen vil blive øget i løbet af 2015.

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 2014 var 33 pct. af gælden fastforrentet, 34 pct. realrentebaseret og 33 pct. variabelt forrentet. Den fastforrentede andel af porteføljen ventes øget i løbet af 2015. Hermed udnyttes det nuværende lave renteniveau til at afdække en del af renterisikoen, hvilket især vil være gunstigt, når selskabets gældseksponering øges med den forventede lovændring.

Tabel 6. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2013 og 2014 og ramme i finansstrategien for 2015 (pct.)

	Finansstrategi, ramme for 2015	31.12.2014	31.12.2013
Variabelt forrentet	0 – 40	34	35
Fastforrentet	30 – 60	33	32
Realforrentet (indeks)	20 - 40	33	33
I alt		100	100

Gældsporteføljens varighed er opgjort til 7,4 år pr. 31. december 2014, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 4,1 år for den nominelle gældsandel og 12,4 år for den realrente-baserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 12 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 2014 udgjorde likviditetsreserven 0 mio. kr. Overskudslikviditet i moderselskabet med løbetider op til ½ år placeres alene i pengeinstitutter med en rating på mindst A+/A1. Overskudslikviditet på op til 100 mio. kr., der skal anvendes til den løbende drift, kan dog fra dag-til-dag placeres hos modparter med rating lavere end A+/1, men dog inden for A-kategorien.

Likviditetsrisiko

By & Havn har en meget begrænset likviditetsrisiko, da selskabet via lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S samt trepartsaftalen mellem Nationalbanken, Finansministeriet og Transportministeriet har adgang til at optage lån i Nationalbanken til finansiering af selskabets aktiviteter. Lån kan optages med meget kort varsel. Hertil kommer, at selskabet sammen med sine datterselskaber har trækingsrettigheder (kassekredit) hos sin hovedbankforbindelse på 100 mio. kr. Ved udgangen af 2014 var hele trækingsretten udnyttet.

Øvrige risici

Forsikringer

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

Der er endvidere tegnet forsikringer vedrørende ansvarsforhold, herunder erhvervsansvar og bestyrelses- og direktionsansvar, samt 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. Af indbetalte beløb fra tidligere lejere er der i løbet af 2014 afholdt 1 mio. kr. til sluthåndtering af forurenede materialer på Prøvestenen. 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. I forbindelse med salg af arealer (byggeretter) gennemføres en åben proces over for køber omkring evt. forureningsrisiko. Det indgår som hovedregel i salgsaftalerne, hvem der skal dække evt. meromkostninger til oprensning i forbindelse med udnyttelse af arealerne. Hermed elimineres en evt. risiko for retstvister herom.

Det eneste område, hvor By & Havn forventer at skulle dække omkostninger i forbindelse med salgsaftaler, er i Århusgadekvarteret og på Redmolen i Indre Nordhavn. Der har tidligere været lokaliseret bl.a. en olieterminal i området. Fordelingen af de samlede forureningsomkostninger mellem køber og By & Havn er gjort endeligt op i syv sager til en samlet salgsværdi på op imod 1 mia. kr. By & Havn skal maksimalt dække 25 mio. kr. af oprensningssomkostningerne i disse sager, hvilket er afsat i 2014-regnskabet. Der ventes en endelig afklaring heraf primo 2015.

Der findes ikke en fuldstændig kortlægning af forureningsomfanget, men det ventes ikke, at forureningsgraden og dermed omkostningsniveauet for By & Havn for de kommende salg i området vil være væsentligt højere end de hidtidigt gjorte erfaringer. Der er taget højde for evt. omkostninger til oprensning i vurderingen af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er pr. 31. december 2014 hensat 46 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 lejermål. Lejekontrakterne gennemgås løbende med henblik på at sikre, at de afspejler gældende lovgivning og praksis på området. Selskabet har historisk set haft ganske få retstvister med lejere.

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

Anlægskontrakter

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

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

11. Regnskabsberetning

Resultat

Årets resultat før markedsværdiregulering af gæld udgør 722 mio. kr. mod 332 mio. kr. i 2013. Resultatfremgangen vedrører foruden en forbedring af den primære drift faldende finansielle nettoomkostninger. Inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør årets resultat -267 mio. kr.

Nettoomsætningen i 2014 blev på 443 mio. kr., hvilket er en stigning på 25 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til øgede indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn, men indtægterne fra udlejning af havneanlæg til CMP og fra parkeringsanlæg har også bidraget til stigningen. Indtægter fra udlejning af arealer og bygninger er derimod faldet, hvilket skyldes, at der i en del af 2013 blev oppebåret indtægter fra udlejning af FN-Byen Campus 1, der nu er frasolgt.

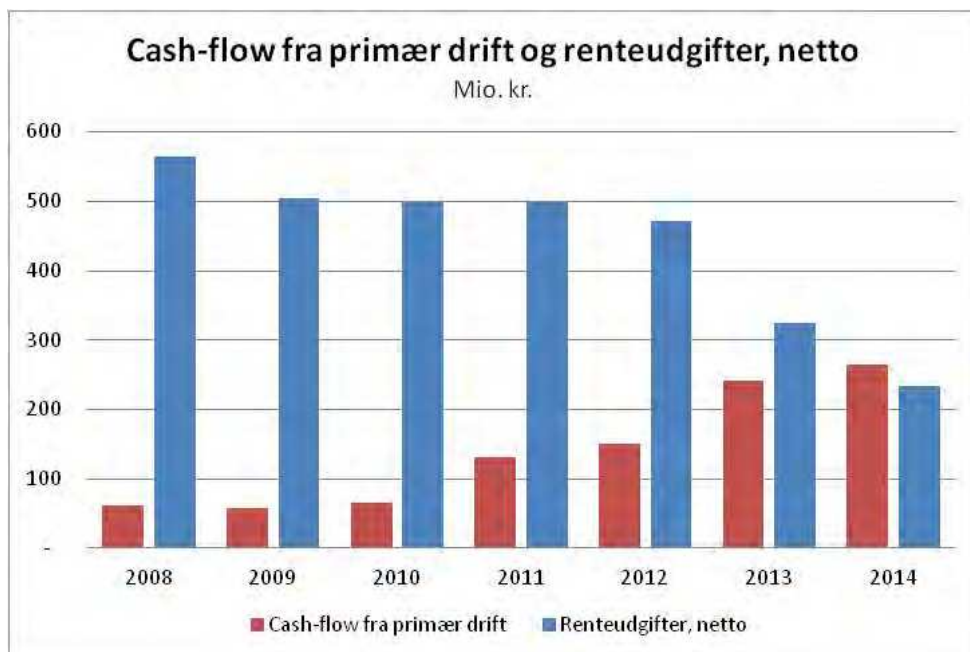
For 2014 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 761 mio. kr. mod 384 mio. kr. i 2013. Af de 761 mio. kr. er de 52 mio. kr. realiserede avancer fra salg af investeringsejendomme. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 74 mio. kr. fra udlejningsejendomme og 635 mio. kr. fra udviklingsejendomme (byggegrunde til salg). Størrelsen på de urealiserede værdireguleringer af udviklingsejendomme afspejler et relativt gunstigt marked.

Personaleomkostningerne og andre eksterne omkostninger udgør tilsammen 180 mio. kr., hvilket er en stigning på 2 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen vedrører primært ejendomsskatter. Det gennemsnitlige antal medarbejdere har i 2014 været 111, hvilket er uændret i forhold til de foregående år.

I 2014 udgør afskrivningerne 123 mio. kr., hvilket er en stigning på 26 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen skyldes primært øgede afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn. De samlede afskrivninger på anlægget, der afskrives i takt med, at jord modtages, udgør i 2014 88 mio. kr. Afskrivninger af havneindretninger i øvrigt udgør 24 mio. kr. Der er tale om en stigning på 5 mio. kr. i forhold til i 2013, hvilket vedrører afskrivninger på krydstogtskaj og -terminaler.

Resultatet af den primære drift udgør herefter 902 mio. kr. mod 529 mio. kr. i 2013. Resultatet er det bedste siden selskabets stiftelse i 2007.

I 2014 udgør pengestrømmen fra den primære drift (EBITDA) 264 mio. kr. Pengestrømmen fra den primære drift var dermed for første gang i siden selskabets stiftelse højere end nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, der blev på 232 mio. kr. (326 mio. kr. i 2013). Baggrunden for at det har været muligt at nå denne milepæl har, foruden fremgangen i driftsresultatet, været det faldende renteniveau, idet gælds niveauet stort set har været uændret gennem året. Den lave inflation i 2014 har ligeledes været med til at begrænse renteudgifterne, da ca. en tredjedel af den samlede gæld er placeret i gæld med realrente. De gennemsnitlige finansieringsudgifter var i 2014 på 1,8 pct., mens de i 2013 lå på 2,5 pct.



Resultatandelene fra selskabets datterselskaber er på 30 mio. kr. mens der i 2013 blev opnået resultatandele på 99 mio. kr. De opnåede resultatandele vedrører FN-Byen P/S (12 mio. kr.) og Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S (18 mio. kr.). Resultatet i FN-Byen P/S vedrører den sidste del af den forventede avance fra byggeriet af FN-Byen Campus 1, mens resultatandelen i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S vedrører en opskrivning af igangværende projekter i selskabet.

Resultatandelen fra joint ventures har i 2014 været på 25 mio. kr., hvilket er et fald på 5 mio. kr. i forhold til 2013. CMP bidrager med størstedelen heraf, mens DanLink-Udvikling P/S har givet et resultat tæt på 0.

Som følge af det faldende renteniveau i løbet af 2014 er markedsværdien af selskabets gældsportefølje øget. Der er derfor resultatført en markedsværdiregulering af gælden på -989 mio. kr. Siden selskabets stiftelse har den samlede markedsværdiregulering af gæld, der har belastet resultatet, udgjort 2.122 mio. kr.

Balance

Ved udgangen af 2014 udgør den samlede balance 13.912 mio. kr. (13.314 mio. kr. i 2013). De materielle anlægsaktiver udgør 12.093 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til i 2013 på 217 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til investeringsejendommene, der trods salg på 740 mio. kr. er øget med 1.206 mio. kr., hvoraf 934 mio. kr. kan henføres til forudbetalingen for metro til Nordhavn. Den øvrige del af forøgelsen af værdien af investeringsejendommene kan henføres til tilgange i form af gennemførte investeringer i primært infrastruktur i selskabets udviklingsområder samt værdiregulering af de tilbageværende ejendomme.

Værdien af grunde og bygninger er øget med godt 109 mio. kr., hvilket skyldes tilgang af værdien af terminalbygninger (138 mio. kr.) etableret i tilknytning til den nye krydstogtkaj i Nordhavn. Foruden de ordinære afskrivninger er der fragået værdier fra grunde og bygninger på i alt 23 mio. kr. som følge af reklassifikation. Baggrunden er en ændret anvendelse af visse områder, som derfor nu indgår i værdien af investeringsejendomme.

Der har ligeledes været foretaget en reklassifikation af enkelte havneindretninger. De samlede værdier af havneindretningerne er i perioden mindsket med 78 mio. kr., hvilket foruden reklassifikationerne skyldes afskrivning på især anlægget til jordmodtagelse.

Ved udgangen af 2014 udgør de finansielle anlægsaktiver 601 mio. kr., hvilket er 9 mio. kr. højere end i 2013. Stigningen kan primært henføres til en øget værdi af FN-Byen P/S og af Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S som følge af positive resultater i selskaberne. Værdien af kapitalandelene i joint ventures er faldet med ca. 5 mio. kr. primært som følge af, at udbyttebetalingen fra CMP har været højere end årets resultatandel.

Tilgodehavender er i løbet af 2014 forøget med 373 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til tilgodehavender fra ejendomssalg, idet salgssummerne fra nogle af de gennemførte salg endnu ikke er frigivet. Størstedelen af tilgodehavende fra ejendomssalg vil blive frigivet i løbet af 2015.

De langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld samt gæld til Københavns Kommune, der fra 2014 er kortfristet gæld, udgør 16.904 mio. kr. opgjort til dagsværdi. Der er tale om en stigning på 1.119 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen kan primært henføres til dagsværdireguleringen af gælden, der som nævnt ovenfor i 2014 udgør 989 mio. kr. Ses der bort fra effekten af dagsværdireguleringen, er den langfristede gæld steget 130 mio. kr.

Den nominelle værdi af den langfristede gæld udgør 14.033 mio. kr. mod 14.034 mio. kr. ved udgangen af 2013.

Stigningen i den langfristede gæld modsvares stort set af en nedgang i bankgælden, der er gået fra 145 mio. kr. til 24 mio. kr. De rentebærende gældsposter ved udgangen af 2014 er dermed stort set på samme niveau som ved udgangen af 2013. Øvrige gældsposter, der bl.a. omfatter skyldige poster til leverandører, forudbetaling til kunder og anden gæld, er samlet set reduceret med 151 mio.kr. i løbet af 2014.

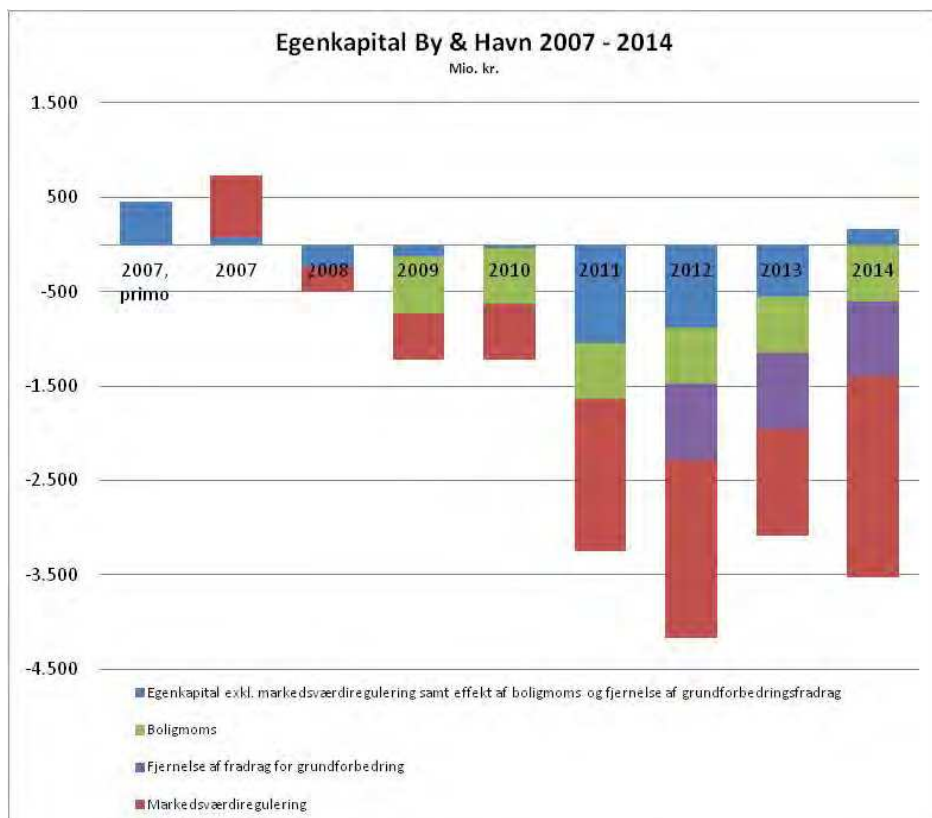
Egenkapitalen er efter det overførte resultat for 2014 opgjort til -3.370 mio. kr. Siden selskabets stiftelse i 2007 er årets resultat, og dermed egenkapitalen, blevet belastet med urealiserede værdireguleringer af gældsporteføljen på i alt -2.122 mio. kr., der således er en væsentlig årsag til egenkapitalens udvikling. De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gældsportefølge udgør ved udgangen af året -2.562 mio. kr. I takt at med lånene udløber, vil markedsværdireguleringerne blive ført tilbage til resultatet og dermed egenkapitalen og vil derfor ingen effekt have på selskabets langsigtede økonomi.

Forventninger til 2015 og de kommende år

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

Selskabets økonomi er siden selskabets stiftelse blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af rentestigninger. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse.

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



2013 blev det første år, der brød flere års negative resultater, hvilket blev forstærket yderligere i 2014. For 2015 ventes ligeledes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 200 mio.kr. Det forventede resultat er ikke på niveau med resultatet i 2014, men dog på niveau med selskabets langsigtede mål.

Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er de primære styringsparametre for selskabet. Med de nuværende salgsforventninger og investeringsplaner forventes egenkapitalen genskabt omkring 2021, mens gælden samtidig forventes nedbragt.

Udviklingen på længere sigt i såvel egenkapital som gæld er afhængig af de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

I 2015 skal der foretages en refinansiering for 2.200 mio. kr. Refinansieringen 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

Den 19. februar 2015 trådte lov om ændring af lov om en Cityring og lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S i kraft. Med loven godkendes den principaftale, som Staten og Københavns Kommune indgik i foråret 2014. Aftalen indebærer bl.a. en ændring af selskabets ejerforhold, idet Den Danske Stat v/transportministeren overdrager 40 procentpoint til Københavns Kommune. Endvidere nedbringes antallet af de statslige bestyrelsesmedlemmer fra de nuværende tre medlemmer til to medlemmer, mens antallet af de kommunale bestyrelsesmedlemmer forøges fra de nuværende tre medlemmer til fire medlemmer.

By & Havn skal desuden bidrage med ca. 1.700 mio. kr. til etablering af en afgrening af metroen til Sydhavnen. By & Havn skal endvidere dække en budgetreserve vedrørende projektet på

1.990 mio. kr. i 2014-priser. By & Havn har kun marginale økonomiske fordele ved afgrænsningens etablering.

Med loven gives endvidere mulighed for at projektere en Nordhavnstunnel og på længere sigt etablere yderligere metrostationer i Nordhavn ud over de to stationer, der allerede er vedtaget ved lov. Omkostninger ved såvel Nordhavnstunnel som yderligere metrostationer i Nordhavn skal ligeledes finansieres af By & Havn. Det er vurderet, at begge projekter giver anledning til en stigning i værdien af selskabets arealer i Nordhavn, der mindst modsvarer etableringsomkostningerne.

De økonomiske konsekvenser af lovændringen er ikke indregnet i årsregnskabet for 2014, men vil blive indregnet i regnskabet for 1. kvartal af 2015.

Ved udgangen af januar 2015 oprettede Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling selskabet Amerika Plads C P/S samt Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS med henblik på at udvikle boliger på Amerika Plads. Selskabet ejes 50 pct. af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og 50 pct. af AP Pension.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 DKK 1.000	2013 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	442.661	418.246
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	761.446	383.696
Andre driftsindtægter		1.047	2.202
Indtægter i alt		1.205.154	804.144
Personaleomkostninger	4	-66.244	-66.402
Andre eksterne omkostninger	5	-113.811	-111.654
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-123.053	-97.083
Resultat af primær drift		902.046	529.005
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	30.199	99.009
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	24.636	29.533
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	-780	-465
Finansielle indtægter	10	654.492	641.982
Finansielle omkostninger	11	-888.887	-966.970
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		721.706	332.094
Markedsværdiregulering af gæld	12	-988.896	759.770
Periodens resultat		-267.190	1.091.864

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	58.273	128.261
Overført overskud	-325.463	963.603
	-267.190	1.091.864

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	31. dec. 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.464.449	9.258.867
Grunde og bygninger		472.633	363.536
Havneindretninger		1.130.214	1.208.312
Driftsmateriel		8.870	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse		16.490	102.389
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		0	933.580
Materielle anlægsaktiver	13	12.092.656	11.875.825
Kapitalandele i datterselskaber	14	171.586	152.422
Kapitalandele i joint ventures	15	221.797	230.799
Kapitalandele i associerede selskaber	16	6.010	5.990
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	17	23.338	23.215
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	3.465	3.426
Andre værdipapirer	17	174.686	175.958
Finansielle anlægsaktiver		600.882	591.810
Anlægsaktiver		12.693.538	12.467.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.027	99.149
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	627.214	260.308
Tilgodehavende hos datterselskaber		3.954	331
Tilgodehavende hos joint ventures		57.938	485
Andre tilgodehavender	19	412.439	447.635
Periodeafgrænsningsposter		48.380	38.485
Tilgodehavender		1.218.952	846.393
Likvide beholdninger	20	0	0
Omsætningsaktiver		1.218.952	846.393
Aktiver		13.912.490	13.314.028

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	31. dec. 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-3.820.701	-3.532.883
Egenkapital		-3.370.137	-3.082.319
Andre hensatte forpligtelser	21	65.232	58.268
Hensatte forpligtelser		65.232	58.268
Kreditinstitutter		13.832.022	13.519.163
Obligationer		190.464	208.018
Leasingforpligtelser		64.319	67.249
Deposita		37.002	34.973
Gæld til Københavns Kommune		0	523.868
Langfristede gældsforpligtelser	22	14.123.807	14.353.271
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22	2.230.497	1.431.914
Gæld til Københavns Kommune		549.978	0
Bankgæld	23	24.372	145.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24	169.032	218.870
Gæld til datterselskaber		0	960
Anden gæld		65.895	136.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.814	51.053
Kortfristede gældsforpligtelser		3.093.588	1.984.808
Gældsforpligtelser		17.217.395	16.338.079
Passiver		13.912.490	13.314.028
Eventualforpligtelser mv.	25		
Honorar til revisorer	26		
Nærtstående parter og ejerforhold	27		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	31. dec. 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Periodens resultat		-267.190	1.091.864
Reguleringer	28	515.107	-921.213
Ændring i driftskapital	29	-103.515	-148.179
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		144.402	22.472
Renteindbetalinger og lignende		367.810	757.650
Renteudbetalinger og lignende		-648.925	-1.214.419
Pengestrømme fra ordinær drift		-136.713	-434.297
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-136.713	-434.297
Køb af materielle anlægsaktiver		-303.344	-1.651.048
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-1.195	-152.646
Salg af investeringsejendomme		740.334	2.335.707
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		310	379
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-366.908	-221.825
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		25.546	23.027
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		94.743	333.594
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.608.170	2.545.219
Tilbagebetaling af gæld		-1.566.200	-2.454.127
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		41.970	91.092
Ændring i likvider		0	-9.611
Likvider primo		0	9.611
Likvider ultimo		0	0
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	0
Likvider ultimo		0	0

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2014

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2013	450.564	-4.619.431	-4.168.867
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-5.316	-5.316
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		128.261	128.261
Årets resultat		963.603	963.603
Egenkapital 31. december 2013	450.564	-3.532.883	-3.082.319
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-8.093	-8.093
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-13.110	-13.110
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.848	58.848
Periodens resultat		-325.463	-325.463
Egenkapital 31. december 2014	450.564	-3.820.701	-3.370.137

1 Segmentoplysninger

	2014 Udlejning DKK 1.000	2014 Havnedrift DKK 1.000	2014 Parkering DKK 1.000	2014 Areal DKK 1.000	2014 I alt DKK 1.000
Indtægter	277.084	54.753	50.507	822.810	1.205.154
Omkostninger	-104.882	-10.250	-20.306	-44.617	-180.055
Resultat før ned- og afskrivninger	172.202	44.503	30.201	778.193	1.025.099
Ned- og afskrivninger	-6.066	-25.401	-250	-91.336	-123.053
Resultat før finansielle poster	166.136	19.102	29.951	686.857	902.046
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.420.473	0	1.390.000	6.653.976	10.464.449
Grunde og bygninger	0	404.883	0	67.750	472.633
Havneindretninger	88.838	610.858	0	430.518	1.130.214
Driftsmateriel	350	4.510	0	4.010	8.870
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.126	1.163	8.883	1.318	16.490
Finansielle anlægsaktiver	434	166.467	0	433.981	600.882
Anlægsaktiver i alt	2.515.221	1.187.881	1.398.883	7.591.553	12.693.538
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	627.214	627.214
Tilgodehavender	49.720	67.772	1.920	472.326	591.738
Omsætningsaktiver i alt	49.720	67.772	1.920	1.099.540	1.218.952
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	7.575	1.714	4.202	155.541	169.032
Anden gæld	80.500	-22.666	-6.252	2.872.975	2.924.557
Kortfristede gældsforpligtelser	88.075	-20.952	-2.050	3.028.516	3.093.589

1 Segmentoplysninger (fortsat)

	2013 Udlejning DKK 1.000	2013 Havnedrift DKK 1.000	2013 Parkering DKK 1.000	2013 Areal DKK 1.000	2013 I alt DKK 1.000
Indtægter	71.777	50.040	40.577	641.750	804.144
Omkostninger	-106.195	-11.596	-17.161	-43.104	-178.056
Resultat før ned- og afskrivninger	-34.418	38.444	23.416	598.646	626.088
Ned- og afskrivninger	-6.270	-18.725	-239	-71.849	-97.083
Resultat før finansielle poster	-40.688	19.719	23.177	526.797	529.005
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.331.307	0	1.067.000	5.860.560	9.258.867
Grunde og bygninger	0	293.871	0	69.665	363.536
Havneindretninger	93.810	632.226	0	482.276	1.208.312
Driftsmateriel	765	4.961	162	3.253	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse	7.643	1.142	142	93.462	102.389
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	933.580	933.580
Finansielle anlægsaktiver	468	175.387	0	415.955	591.810
Anlægsaktiver i alt	2.433.993	1.107.587	1.067.304	7.858.751	12.467.635
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	260.308	260.308
Tilgodehavender	78.520	11.679	2.250	493.636	586.085
Omsætningsaktiver i alt	78.520	11.679	2.250	753.944	846.393
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	32.077	5.411	9.201	172.181	218.870
Anden gæld	140.123	2.108	2.572	1.621.134	1.765.937
Kortfristede gældsforpligtelser	172.200	7.519	11.773	1.793.315	1.984.807

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
2 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.337	1.879
Lejeindtægter, ejendomme	203.726	232.121
Lejeindtægter, havn	48.769	37.993
Parkeringsindtægter	46.767	38.540
Jordmodtagelse, havn	119.459	92.847
Øvrig omsætning	22.603	14.866
	442.661	418.246
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	51.827	-4.504
Værdireguleringer af investeringsejendomme	709.619	388.200
	761.446	383.696
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	58.048	58.220
Pensioner	4.375	4.159
Andre omkostninger til social sikring	821	723
Øvrige personaleomkostninger	3.000	3.300
	66.244	66.402
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	2.031	1.944
Øvrige udbetalinger til direktionen	200	200
Pension til direktionen	218	213
Bestyrelse	1.450	1.450
	3.899	3.807
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	111	111
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	82.605	82.508
Ejendomsskatter og afgifter	31.206	29.146
	113.811	111.654
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	7.579	6.430
Havneindretninger	112.973	87.613
Driftsmateriel	2.501	3.040
	123.053	97.083

Pr. 31. december 2014 indgår afskrivninger på jorddepot i havneindretninger med 83.370 tkr. Pr. 31. december 2013 udgjorde afskrivningen 68.243 tkr.

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	30.199	99.009
	30.199	99.009
8 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	24.636	29.533
	24.636	29.533
9 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-780	-465
	-780	-465
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	127.861	105.902
Renteindtægter, finansielle instrumenter	330.136	293.565
Renteindtægter, datterselskaber	2.292	841
Renteindtægter, Københavns Kommune	473	342
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	7.013	7.072
Valutakursreguleringer	178.565	229.849
Andre finansielle indtægter	8.152	4.411
	654.492	641.982
11 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	382.383	396.218
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	318.899	332.967
Renteomkostninger, Københavns Kommune	11.130	5.414
Tab på finansielle anlægsaktiver	0	25
Finansiel leasing	3.141	3.216
Valutakursreguleringer	173.330	229.010
Andre finansielle omkostninger	4	120
	888.887	966.970
12 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	210.065	286.378
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	763.850	488.072
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	14.981	-14.680
	988.896	759.770

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	10.286.761	409.304	1.412.072	30.174	102.389
Reklassifikation	31.037	-22.906	-10.494	0	0
Tilgang	933.580	0	0	0	303.344
Afgang i perioden	-90.923	0	-632	-1	0
Overførsler i perioden	204.124	139.582	43.306	2.231	-389.243
Kostpris 31. december	<u>11.364.579</u>	<u>525.980</u>	<u>1.444.252</u>	<u>32.404</u>	<u>16.490</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.027.894				
Periodens nettoopskrivning	709.809				
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-582.045				
Værdireguleringer 31. december	<u>-900.130</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		45.768	203.760	21.033	
Reklassifikation		0	-2.363	0	
Periodens afskrivninger		7.579	112.973	2.501	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	-332	0	
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>53.347</u>	<u>314.038</u>	<u>23.534</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.464.449</u>	<u>472.633</u>	<u>1.130.214</u>	<u>8.870</u>	<u>16.490</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>69.823</u>			

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2014 opgjort til en værdi af 10.464 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.280 mio. kr. samt udviklingsejendomme (byggegrunde til salg) til en værdi af 8.184 mio. kr. En betaling på 934 mio. kr. til Metroselskabet for etablering af metro til Nordhavn indgår som en tilgang i den samlede værdi af udviklingsejendommene. I værdien af udviklingsejendomme indgår ligeledes værdien af selskabets parkeringsaktiviteter.

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 pr. 31. december 2011 foretaget en ekstern vurdering af værdierne. Der vil blive indhentet nye eksterne vurderinger inden for få år. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2014 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2014.

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Udlejningsejendomme:

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

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

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

Aktuel leje

- ÷ Korrektion for generel tomgang
- ÷ Drift og vedligehold
- ÷ Ejendomsskatter
- ÷ Administration (3 pct. af bruttolejen)
- = Nettoleje

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 10,5 pct., lagerlejemål 4,0 pct. samt butik og restaurant 4,2 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 2014.

Kapitaliseringsfaktoren for ejendommene er fastsat til mellem 5,00 og 9,25 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelighedsperiode på 23 år, er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 3 pct. Kapitaliseringsfaktorerne er baseret på markedsrapporter fra valuarer. Kapitaliseringsfaktorerne vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor er opgjort til 6,7 pct., hvilket er uændret i forhold til i 2013.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (37 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 2.280 mio. kr. til 2.050 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 2.592 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav (mio. kr.)

Afkastkrav (pct. pa.)	Centralt skøn				
	7,7	7,2	6,7 pct.	6,2	5,7
Dagsværdi af udlejningsejendomme	2.050	2.157	2.280	2.424	2.592
Ændring i forhold til centralt skøn	-230	-123	-	144	312

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt knap 5 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for godt halvdelen af de 5 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 70 år. Salgsomfanget har i perioden med lavkonjunktur i Danmark været præget af et trægt marked med lav efterspørgsel. I 2013 vendte markedet dog med flere gennemførte salg, og i 2014 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 2014 og de igangværende salgsdrøftelser har dog i gennemsnit ligget lidt over den hidtidige vurdering.

Noter til årsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2014 opgjort til 8.184 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 real diskonteringsfaktor på 10 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. 5,2 pct. realt, hvilket er 0,5 procentpoint lavere end i 2013 som følge af, at der nu er større afklaring omkring udviklingen af visse af arealerne.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor til gennemsnitligt 6,2 pct. vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med godt 1.000 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med næsten 1.500 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor (mio. kr.)

	6,2	5,7	Centralt skøn 5,2 pct.	4,7	4,2
Real diskonteringsfaktor (pct. pa)	6,2	5,7	5,2 pct.	4,7	4,2
Dagsværdi	7.175	7.637	8.184	8.840	9.639
Ændring i forhold til centralt skøn	-1.009	-547	-	656	1.455

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige knap 5 mio. etagemeter sælges over en næsten 75-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturfølger 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 781 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med knap 600 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved forskydning af indtægtsgrundlag (mio. kr.)

	Alle indtægter udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle indtægter fremrykkes 1 år
Salgstidspunkt			
Dagsværdi	7.403	8.184	8.779
Ændring i forhold til centralt skøn	-781	-	595

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 70-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. 210 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salspriser (mio. kr.)

	-10,0	-5,0	Centralt skøn	+5,0	+10,0
Ændring i priser (pct.)	-10,0	-5,0	Centralt skøn	+5,0	+10,0
Dagsværdi	7.760	7.972	8.184	8.397	8.609
Ændring i forhold til centralt skøn	-424	-212	-	213	425

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	91.236	91.602
Periodens tilgang	1.500	40
Periodens afgang	0	-406
Kostpris ultimo	<u>92.736</u>	<u>91.236</u>
Værdireguleringer primo	61.186	-22.350
Periodens resultat	30.199	29.464
Over/underkurs	575	0
Tilbageførsel intern avance	-13.110	54.072
Værdireguleringer ultimo	<u>78.850</u>	<u>61.186</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>171.586</u>	<u>152.422</u>

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 2.000	90 pct.
Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 125	90 pct.
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.750	100 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

	31. dec. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	219.726	219.726
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>219.726</u>	<u>219.726</u>
Værdireguleringer primo	11.073	9.882
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-8.093	-5.316
Periodens resultat	24.637	29.533
Udbytte til moderselskabet	-25.546	-23.026
Værdireguleringer ultimo	<u>2.071</u>	<u>11.073</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>221.797</u>	<u>230.799</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.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	6.632	6.632
Periodens tilgang	800	0
Periodens afgang	0	0
	<u>7.432</u>	<u>6.632</u>
Værdireguleringer primo	-642	-177
Periodens resultat	-780	-465
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-1.422</u>	<u>-642</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>6.010</u>	<u>5.990</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct.

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	175.958	23.215	3.426
Periodens tilgang	7.013	123	78
Periodens afgang	-8.285	0	-39
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>174.686</u>	<u>23.338</u>	<u>3.465</u>

Tilgodehavende hos joint ventures vedrører ejendomssalg. Beløbene indfries i takt med, at ejendommene sælges.

	31. dec. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	492.718	260.308
Andre tilgodehavender ejendomssalg	134.496	0
	<u>627.214</u>	<u>260.308</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 496 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til årsrapporten

19 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 107 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 254 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

20 Likvide beholdninger

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori FN-Byen P/S og Komplementarselskabet FN-Byen ApS samt Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og Komplementarselskab No. 1 ApS indgår.

	<u>31. dec. 2014</u>	<u>31. dec. 2013</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
21 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	58.268	52.765
Tilgang i perioden	15.824	23.300
Afgang i perioden	-8.860	-17.797
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>65.232</u>	<u>58.268</u>
 Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	40.901	7.750
Mellem 1 og 5 år	18.300	44.474
Efter 5 år	6.031	6.044
	<u>65.232</u>	<u>58.268</u>

	<u>Vedr. ejd.</u>	<u>Miljøforan-</u>	<u>Understøt-</u>
	<u>salg</u>	<u>staltninger</u>	<u>telsesfond</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	21.050	37.074	144
Tilgang i perioden	750	15.074	0
Afgang i perioden	-2.750	-6.097	-13
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.050</u>	<u>46.051</u>	<u>131</u>

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

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forureningsforpligtelser i forbindelse med salg af de tidligere DanLink-arealer samt arealerne på Prøvestenen og i Nordhavn.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2014 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. 2014	31. dec. 2013
DKK 1.000	DKK 1.000

22 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	16.059.589	14.948.116
Obligationer	190.464	208.018
Bankgæld	24.372	145.221
Leasingforpligtelser	67.249	70.046
Gæld til Københavns Kommune	549.978	524.031
	16.891.652	15.895.432

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 13.382 mio. kr.

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse for kreditinstitutter og værdien af obligationer, begge målt til dagsværdi, kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2014	10.889.510	5.364.577	-4.034	16.250.053
31. december 2013	11.211.025	3.947.756	-2.647	15.156.134

Kreditinstitutter

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

Mio. kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	-2.305	-2.002	-4.800	0	-2.150	-2.000	-13.257	-14.607
Renteswaps	-954	777	3.200	0	704	-3.749	-22	-1.644
Valutaswaps	-1.303	0	1.200	0	0	0	-103	1
I alt	-4.562	-1.225	-400	0	-1.446	-5.749	-13.382	-16.250

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

Variabel rente	34,4 pct.
Fast rente	32,4 pct.
Real rente	33,2 pct.
	100,0 pct.

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 31. december 2014 i alt 1.643 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2013 i alt 885 mio. kr.

Noter til årsrapporten

22 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen. 1/3 af lånet vedrørende vejgæld forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. De resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2015. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

	31. dec. 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	6.087	5.939
Forfalder mellem 1 og 5 år	25.909	25.278
Forfalder efter 5 år	42.623	52.634
	74.619	83.851
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	22.278	23.155

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

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kreditinstitutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.930	549.978	2.227.567	2.780.475
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	13.177	0	9.391.030	9.404.207
Forfalder efter 5 år	37.002	51.142	0	4.631.456	4.719.600
	37.002	67.249	549.978	16.250.053	16.904.282

Noter til årsrapporten

23 Bankgæld

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori FN-Byen P/S og Komplementarselskabet FN-Byen ApS samt Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og Komplementarselskab No. 1 ApS indgår.

24 Leverandørgæld

Leverandørgæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2014 på 132 mio. kr. Pr. 31. december 2013 var beløbet 136 mio. kr.

25 Eventualforpligtelser mv.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S fremgår, at By & Havn skal tilrettelægge og gennemføre omdannelsen af de havneområder i København, som ikke længere anvendes til havnedrift. Ved vurderingen af ejendommene er der taget hensyn til omkostninger, der er forbundet med udviklingen af de områder, som ikke længere skal anvendes til havnedrift. For at kunne leve op til lovens intentioner kan det blive nødvendigt, at By & Havn bidrager til særlige foranstaltninger i relation til infrastruktur og vandmiljø mv., som ikke vil indebære en stigning i By & Havns aktiver.

By & Havn indestår som selvskyldnerkautionist for en byggekreditfacilitet på 349 mio. kr. i Nordea, hvoraf de 200 mio. kr. er udbetalt til Projektselskabet Marmorbyen P/S.

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 2014 udgør 284 mio. kr. (mod 277 mio. kr. pr. 31. december 2013) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 161 mio. kr. (mod 158 mio. kr. pr. 31. december 2013). Overdækningen i pensionskassen udgør 123 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 byggemodning og opfyldning i Nordhavn, etablering af adgangsforhold ved Nordhavn Station og renoveringsopgaver i Nordhavn med en restværdi på ca. 435 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entrepris kontrakter for ca. 290 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad og har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Selskabet har ved salg/option af flere arealer på samlet 107.870 etagemeter i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet. Der kan udelukkende blive tale om merbetaling til By & Havn.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2014 er der modtaget garantistillelser for i alt 97 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

26 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt	2013
Rigsrevisionen	694	0	0	0	694	550
Deloitte	694	52	20	432	1.198	865
PricewaterhouseCoopers	0	50	0	0	50	90
KPMG	0	0	0	0	0	124
I alt	1.388	102	20	432	1.942	1.629

27 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Øvrige nærtstående parter

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

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har i 2014 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 44 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.

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

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavn. Pr. 31. december 2014 er gælden optaget i regnskabet til 550 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

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

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)

Den Danske Stat (45 pct.)

Noter til årsrapporten

	<u>31. dec. 2014</u>	<u>31. dec. 2013</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
28 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-654.492	-641.982
Finansielle omkostninger	888.887	966.970
Markedsværdiregulering af gæld	988.896	-759.770
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-761.446	-383.696
Regulering realiserede salg	-15.727	-71.503
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-9	-238
Periodens af- og nedskrivninger	123.053	97.083
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	780	465
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-30.199	-99.009
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-24.636	-29.533
	<u>515.107</u>	<u>-921.213</u>
29 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-2.029	-5.391
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-8.993	-5.503
Ændring i leverandører mv.	114.537	159.073
	<u>103.515</u>	<u>148.179</u>

30 Ledelseshverv

Der henvises til ledelsesberetningen.

12. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber).

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i datterselskaber" og "Resultat af kapitalandele i joint ventures" samt "Resultat af kapitalandele i associerede selskaber".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i datterselskaber" og "Kapitalandele i joint ventures" samt "Kapitalandele i associerede selskaber" den forholdsmæssige ejerandel af

selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel goodwill.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

Segmentoplysninger

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)

- Havneindtægter i Udviklingsselskabet By & Havn I/S og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Parkering består af:

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift.

Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Indtægter

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger

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

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

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	op til 67 år
Bygninger mv.	op til 40 år
Leasede anlægsaktiver	30 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på interessentskabets erfaringer.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når interessentskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter og udstedte virksomhedsobligationer måles på tidspunktet for låneoptagelse til 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

13. Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

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

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 29. april 2015. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 27. marts 2015

Direktion




Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse



Carsten Koch
Formand



Mads Lebech
Næstformand



Lars Berg Dueholm



Morten Kabell



Dorte Krak



John Becher Krommes



Nina Dahle Rasmussen



Lars Weiss

14. De uafhængige revisorers erklæringer

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for perioden 1. januar til 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

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

Revisors ansvar

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

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af Udviklingsselskabets By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

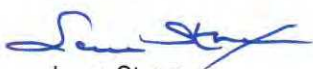
Uden at modificere konklusionen henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 27. marts 2015

Rigsrevisionen

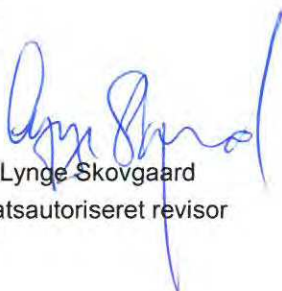


Lone Strøm
Rigsrevisor

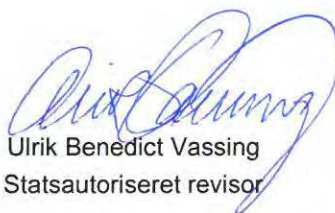


Morten Brædstrup-Holm
Kontorchef

Deloitte



Lyng Skovgaard
Statsautoriseret revisor



Ulrik Benedict Vassing
Statsautoriseret revisor

BY&HAVN

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

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

