

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2018

25. april 2019

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Resultatopgørelse	4
Balance.....	5
Anvendt regnskabspraksis	7

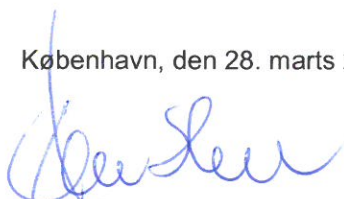
Ledelsens regnskabspåtegning

Side 3 af 9

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med Regnskabsreglementet for Udviklingselskabet By & Havn I/S. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

København, den 28. marts 2019



Anne Skovbro
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000
Nettoomsætning	214.208	207.221	77.308	80.265	91.004	83.674	102.748	80.680	0	0	485.268	451.840
Værdireguleringer investeringsejendomme	65.002	321.201	0	0	13.520	-39.459	521.672	-851.896	0	0	600.194	-570.154
Andre driftsindtægter	557	29	-492	-40	0	0	125	37.293	0	0	190	37.282
Indtægter i alt	279.767	528.451	76.816	80.225	104.524	44.215	624.545	-733.923	0	0	1.085.652	-81.032
Personaleomkostninger	-19.840	-16.136	-4.526	-4.172	-10.637	-8.343	-46.126	-45.575	0	0	-81.129	-74.226
Andre eksterne omkostninger	-47.836	-49.208	-7.160	-7.214	-24.716	-19.662	-26.276	-55.661	0	0	-105.988	-131.745
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.444	-5.429	-19.651	-19.788	-1.023	-1.068	-70.143	-57.190	0	0	-96.261	-83.475
Resultat af primær drift	206.647	457.678	45.479	49.051	68.148	15.142	482.000	-892.349	0	0	802.274	-370.478
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	0	0	27.766	6.044	0	0	3.220	46.358	0	0	30.986	52.402
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	-4.435	149.468	0	0	-4.435	149.468
Finansielle indtægter	0	0	0	0	0	0	29.824	8.677	6.690	1.961	36.514	10.638
Finansielle omkostninger	-29.538	-42.133	-7.728	-11.861	-53.387	-62.107	-194.821	-192.283	46.950	72.646	-238.524	-235.738
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	177.109	415.545	65.517	43.234	14.761	-46.965	315.788	-880.129	53.640	74.607	626.815	-393.708
Markedsværdiregulering af gæld	0	0	0	0	0	0	67.811	239.351	15.212	54.092	83.023	293.443
Resultat før skat	177.109	415.545	65.517	43.234	14.761	-46.965	383.599	-640.778	68.852	128.699	709.838	-100.265
Skat af årets resultat	-24.664	-20.756	-8.305	-8.182	-273	1.651	0	0	33.242	27.287	0	0
Årets resultat	152.445	394.789	57.212	35.052	14.488	-45.314	383.599	-640.778	102.094	155.986	709.838	-100.265

Delregnskaber

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000
Software	0	0	0	0	1.645	0	202	0	0	0	1.847	0
	0	0	0	0	1.645	0	202	0	0	0	1.847	0
Investeringsejendomme	2.958.217	2.887.812	59	0	1.665.000	1.636.000	6.228.775	6.410.002	0	0	10.852.051	10.933.814
Grunde og bygninger	7.561	7.291	419.048	415.731	0	0	61.421	60.688	0	0	488.030	483.710
Havneindretninger	69.397	74.291	551.553	564.126	0	0	138.344	219.936	0	0	759.294	858.353
Driftsmateriel	1.693	1.587	793	960	1.412	1.049	5.318	6.162	0	0	9.216	9.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse	59.305	56.916	28	1.744	23	133	45.530	45.662	0	0	104.886	104.455
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0	0	50.000	0	0	0	50.000	0
Materielle anlægsaktiver	3.096.173	3.027.897	971.481	982.561	1.666.435	1.637.182	6.529.388	6.742.450	0	0	12.263.477	12.390.090
Kapitalandele i joint venture	0	0	54.455	28.905	0	0	81.578	80.858	0	0	136.033	109.763
Kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0	0	51.819	32.500	0	0	51.819	32.500
Andre tilgodehavender	294	329	3.345	3.123	0	0	0	141	0	0	3.639	3.593
Andre værdipapirer	0	0	0	0	0	0	204.094	174.778	0	0	204.094	174.778
Derivater	0	0	0	0	0	0	1.142.245	923.024			1.142.245	923.024
Finansielle anlægsaktiver	294	329	57.800	32.028	0	0	1.479.736	1.211.301	0	0	1.537.830	1.243.658
Anlægsaktiver	3.096.467	3.028.226	1.029.281	1.014.589	1.668.080	1.637.182	8.009.326	7.953.751	0	0	13.803.154	13.633.748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.720	55.328	3.862	3.699	4.749	2.744	11.872	12.547	0	0	76.203	74.318
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	447.918	702.517	0	0	447.918	702.517
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	140.278	141.335	0	0	-245	103	0	0	140.033	141.438
Tilgodehavende associerede virksomheder	-5.918	-5.472	0	0	0	0	15.415	58.921	0	0	9.497	53.449
Derivater	0	0	0	0	0	0	159.042	3.479	0	0	159.042	3.479
Andre tilgodehavender	333	3.426	24	10	1.007	227	145.880	126.514	0	0	147.244	130.177
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.673	0	0	0	11.400	6.663	0	0	13.073	6.663
Tilgodehavender	50.135	53.282	145.837	145.044	5.756	2.971	791.282	910.744	0	0	993.010	1.112.041
Værdipapirer	0	0	0	0	0	0	790.542	1.199.779	0	0	790.542	1.199.779
Likvide beholdninger i øvrigt	0	0	0	0	0	0	48.713	430.600	0	0	48.713	430.600
Likvide beholdninger	0	0	0	0	0	0	48.713	430.600	0	0	48.713	430.600
Omsætningsaktiver	50.135	53.282	145.837	145.044	5.756	2.971	1.630.537	2.541.123	0	0	1.832.265	2.742.420
Aktiver	3.146.602	3.081.508	1.175.118	1.159.633	1.673.836	1.640.153	9.639.863	10.494.874	0	0	15.635.419	16.376.168

Delregnskaber

Balance 31. december 2018

Passiver

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000	31. dec 2018 DKK 1.000	31. dec 2017 DKK 1.000
Interessentskabskapital	1.647.093	1.252.304	747.008	692.815	-200.392	-155.078	-4.716.641	-4.075.863	-1.314.208	-1.470.194	-3.837.140	-3.756.016
Overført resultat	-129.889	156.318	-91.113	-96.657	14.488	-45.314	383.601	-640.778	532.753	526.166	709.840	-100.265
Regulering tidligere år	0	0	0	20.378	0	0	0	0	0	0	0	20.378
Kursregulering	0	0	-2.216	-1.237	0	0	0	0	0	0	-2.216	-1.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret	282.334	238.471	148.325	131.709	0	0	0	0	-430.659	-370.180	0	0
Egenkapital	1.799.538	1.647.093	802.004	747.008	-185.904	-200.392	-4.333.040	-4.716.641	-1.212.114	-1.314.208	-3.129.516	-3.837.140
Andre hensatte forpligtelser	8.700	-4.100	0	0	0	0	79.123	56.571	0	0	87.823	52.471
Hensatte forpligtelser	8.700	-4.100	0	0	0	0	79.123	56.571	0	0	87.823	52.471
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.064.049	1.139.644	293.841	319.250	1.634.752	1.628.474	9.850.563	9.717.598	1.196.415	1.297.144	14.039.620	14.102.110
Leasingforpligtelser	0	0	51.142	54.669	0	0	0	0	0	0	51.142	54.669
Deposita	45.772	42.144	1.336	1.336	87	87	-1.197	131	0	0	45.998	43.698
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	13.003	17.448	0	0	13.003	17.448
Derivater	0	0	0	0	0	0	1.879.264	2.141.189	0	0	1.879.264	2.141.189
Langfristede gældsforpligtelser	1.109.821	1.181.788	346.319	375.255	1.634.839	1.628.561	11.741.633	11.876.366	1.196.415	1.297.144	16.029.027	16.359.114
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	138.719	144.596	13.820	16.757	204.842	190.939	1.806.249	1.831.569	48.941	44.351	2.212.571	2.228.212
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	63.451	1.175.884	0	0	63.451	1.175.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.242	15.455	2.062	4.641	4.216	8.761	27.774	55.053	0	0	42.294	83.910
Derivater	0	0	0	0	0	0	69.186	0	0	0	69.186	0
Selskabsskat	24.664	20.756	8.305	8.182	273	-1.651	0	0	-33.242	-27.287	0	0
Anden gæld	12.775	30.436	1.910	7.109	15.414	13.965	182.963	216.075	0	0	213.062	267.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.143	45.484	698	681	156	-30	2.524	-3	0	0	47.521	46.132
Kortfristede gældsforpligtelser	228.543	256.727	26.795	37.370	224.901	211.984	2.152.148	3.278.578	15.699	17.064	2.648.085	3.801.723
Gældsforpligtelser	1.338.364	1.438.515	373.114	412.625	1.859.740	1.840.545	13.893.781	15.154.944	1.212.114	1.314.208	18.677.112	20.160.837
Passiver	3.146.602	3.081.508	1.175.118	1.159.633	1.673.836	1.640.153	9.639.863	10.494.874	0	0	15.635.419	16.376.168

Generelt

Udgangspunktet for opstilling af delregnskaber er årsrapporten for By & Havn I/S. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis henvises til beskrivelsen i årsrapporten for By & Havn I/S.

Regnskabsperioden er 1. januar – 31. december 2018. Delregnskaber for 2018 er aflagt i DKK.

Opdeling i delsegmenter

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

Havnedrift bestående af:

- Udviklingselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet By & Havn I/S og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Udlejning bestående af:

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

Parkering bestående af:

- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet.

Desuden opstilles et delregnskab for det ikke konkurrenceudsatte segment arealudvikling bestående af de øvrige poster, dvs. primært:

- Udviklingselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i associerede selskaber, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling, samt de hermed forbundne omkostninger
- Indtægter og omkostninger fra modtagelse af jord i Nordhavn

- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

De poster, der ikke kan henføres direkte til et af de ovenstående segmenter (ikke henførbare fællesomkostninger), fordeles ud fra relevante nøgletal på de enkelte segmenter.

Endelig opereres der med finansielt område, hvor modposterne til kalkulatoriske poster i form af rentemarginaler, skat og udbytte i de konkurrenceudsatte segmenter registreres.

Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

I selskabets regnskabssystem registreres direkte henførbare indtægter og omkostninger m.m. på segmenter i forbindelse med bogføringen. En del omkostninger er ikke direkte henførbare. Det drejer sig især om omkostninger knyttet til funktioner som overordnet ledelse, økonomi, kommunikation og IT. De ikke direkte henførbare omkostninger fordeles på segmenterne med udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte segmenter.

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte segmenter før indregning og ændring i det enkelte segments andel af gæld, markedsværdiregulering og finansielle poster.

På dette grundlag udarbejdes en resultatopgørelse og en balance inden indregning af de kalkulatoriske poster.

Kalkulatoriske poster

I henhold til regnskabsreglementet skal delregnskabet for de konkurrenceudsatte segmenter reguleres i forhold til markedsvilkår. Derfor beregnes der kalkulatoriske poster for tre områder: Finansielle poster, skat og udbytte som beskrevet nedenfor.

Finansielle poster

Der beregnes finansielle poster for de konkurrenceudsatte segmenter. Beregningen skal afspejle den situation, at det enkelte segment selv skulle lånefinansiere sine aktiviteter. På den baggrund fastsættes den gennemsnitlige årlige renteomkostning i pct. for hver af de konkurrenceudsatte segmenter baseret på tilgængelige markedsinformationer.

De årlige finansielle poster, netto beregnes herefter for hvert konkurrenceudsat segment med udgangspunkt i den fastsatte rente og den beregnede rentebærende gæld i hvert konkurrenceudsat segment.

Forskellen mellem de samlede renteomkostninger for By & Havn og de kalkulatoriske renteomkostninger i de konkurrenceudsatte segmenter samt i det ikke konkurrenceudsatte segment modposteres i finansielt område.

Skat

Der foretages en beregning af selskabsskat for de konkurrenceudsatte segmenter.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen beregnes som 22 pct. af årets resultat.

Modposterne til den beregnede skat registreres i finansielt område.

Udbytte

Side 9 af 9

For de konkurrenceudsatte segmenter beregnes et kalkulatorisk udbytte. Der beregnes udbytte, såfremt soliditeten er større end 30 pct. Udbyttet fastsættes til 33 pct. af den del af egenkapitalen, der ligger ud over en soliditet på 30 pct.

Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.

Den uafhængige revisors erklæring på delregnskaberne for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område for regnskabsåret 2018

Til Udviklingselskabet By & Havn I/S og Transport- Bygnings- og Boligministeriet

Erklæring på delregnskaberne

Konklusion

Det er vores opfattelse, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2018 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt.

Grundlag for konklusion

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaber for 2018 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af delregnskaber". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet vedrørende anvendt regnskabspraksis

Vi henleder opmærksomheden på, at delregnskaberne har som særligt formål at overholde kravene i regnskabsreglement for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingselskabet By & Havn I/S. Som følge heraf kan delregnskaberne være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Ledelsens ansvar for projektregnskabet

Udviklingselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og de aflagte delregnskaber for 2018 er i overensstemmelse med kravene i regnskabsreglementets § 4, og at der er sket overholdelse af regnskabsreglementets § 5 om, at krydssubsidiering ikke er tilladt samt § 6 om udarbejdelse af en åbningsbalance.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at kunne udarbejde et delregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af delregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, hvorvidt beskrivelsen af principper og metoder for opstilling af delregnskaber og delregnskaberne for 2018 i alle væsentlige henseender er i overensstemmelse med regnskabsreglementets § 4, og at §§ 5-6 er overholdt, samt at afgive en revisorerklæring med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af delregnskaberne.

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


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i delregnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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


København, den 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Erik Lyng Skovgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
mne10089



Bryndis Simonardóttir
Statsautoriseret revisor
mne40064