



Udviklingselskabet By & Havn I/S Halvårsrapport 2012

BY&HAVN



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
1. Første halvår i hovedtræk.....	3
2. Arealudvikling	4
3. Udlejning.....	6
4. Parkering	7
5. Havnedrift	8
6. Selskabsmæssige forhold	8
7. Regnskabsberetning.....	11
8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb.....	14
Regnskab.....	15
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse.....	18
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20
Anvendt regnskabspraksis	31

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2012 en nettoomsætning på knap 140 mio. kr., hvilket er en fremgang på ca. 9 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, svarende til ca. 7 pct. Fremgangen er opnået inden for både udlejnings- og parkeringsaktiviteterne, hvortil kommer øgede indtægter fra modtagelse af jord.

Omkostningsniveauet i perioden er samlet set reduceret med 3 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2011.

Det samlede resultat af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme udgør 39 mio. kr., hvilket er en forbedring på ca. 7 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Resultatet er stort set som forventet og tilfredsstillende set i lyset af de generelle økonomiske konjunkturer og markedsforholdene inden for selskabets forretningsområder.

Der er i 2012 foretaget en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 114 mio. kr. Værdireguleringen udtrykker bl.a., at arealudviklingsprojekterne inkl. salg af byggeretter generelt set er nærmere en realisering. Resultatet af primær drift inkl. værdiregulering af investeringsejendomme er på 153 mio. kr.

Selskabet har i 1. halvår af 2012 ikke indgået egentlige salgsaftaler. Selskabet har dog optionsaftaler om salg af byggeretter i Indre Nordhavn, i Sydhavnen og i Ørestad Nord, som alle ventes effektueret i 2. halvår af 2012.

Selskabet er i perioden fortsat med at tilvejebringe plangrundlag og gennemføre investeringer i infrastruktur for selskabets udviklingsområder. Næste større investering skal gennemføres i Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn, hvor nedrivning af enkelte bygninger er påbegyndt. Udviklingspotentialet for Århusgadekvarteret og den øvrige Nordhavn er i øvrigt blevet styrket efter, at der er indgået politisk aftale om at etablere metro til Nordhavnen. Selskabet skal bidrage til finansieringen heraf med et beløb svarende til den øgede værdiskabelse i området, der er vurderet til ca. 900 mio. kr. Endeligt lovgrundlag herom ventes i 2013.

På Marmormolen er nedrivningen af Unicefs lager stort set afsluttet efter, at Unicef har flyttet sine lageaktiviteter til nye faciliteter i Ydre Nordhavn. Herefter kan arbejdet med at gøre området salgsklart fortsætte. På Marmormolen er etableringen af en ny kontobygning til FN på 45.000 etagemeter fortsat i 1. halvår af 2012. 1. etape ventes klar til ibrugtagning primo 2013.

I Ørestad er der i 1. halvår af 2012 taget et nyt parkeringshus i brug. Parkeringshuset, der ligger på Edvard Thomsens Vej, indeholder 747 parkeringspladser. Samtidig er byggeriet af et nyt parkeringshus i Ørestad Syd påbegyndt.

Investeringen i udvidelse af Nordhavnen, bl.a. med en ny krydstogtkaj med tilhørende terminal, er fortsat i 2012. Udvidelsen foretages gennem modtagelse af jord fra bl.a. etablering af metroen og Nordhavnsvej. Den samlede investering udgør mere end 1 mia. kr. Krydstogtkajen ventes ibrugtaget i 2013.

De samlede investeringer har i moderselskabet og det 99 pct. ejede datterselskab FN-Byen P/S været på 630 mio. kr. Det høje investeringsniveau medvirker til at øge selskabets nominelle gæld. Til trods for den stigende gæld er selskabets renteutgifter lavere end i samme periode i 2011. Selskabet får således gavn af det

faldende renteniveau, som får effekt på selskabets variabelt forrentede lån og i takt med, at de fastforrentede forpligtelser udløber og nye lån på bedre vilkår kan optages.

Det samlede resultat for 1. halvår af 2012 er på -96 mio. kr., og egenkapitalen er herefter opgjort til -3.351 mio. kr.

Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er primære styringsparametre for selskabet. Efter en stigning i gælden i 2012 ventes således en gældsnedbringelse i 2013 som følge af en aftale fra 2011 om at indskyde FN-Byen Campus 1 i et nyt selskab, hvilket indebærer en likviditetsforbedring på mere end 1,7 mia. kr.

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

2. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	3	3
Værdiregulering af investeringsejendomme	114	227
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	117	230
Omkostninger	20	25
Resultat af primær drift	97	205
Indtægt af kapitalandele	-10	-3
Resultat før renter	87	202

Balance	30.06.12	30.06.11
Materielle anlægsaktiver	7.989	8.581
Investeringer	36	255
Gældsforpligtelser	13.861	11.997

By & Havn skal på et forretningsmæssigt grundlag forestå udviklingen af selskabets arealer, og skal bl.a. gennem planlægning, udbygning af infrastruktur og salg opnå den størst mulige værdiskabelse af byudviklingen.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets arealer forløber tilfredsstillende.

Som følge af de økonomiske konjunkturer er der ikke gennemført salg af byggeretter de seneste år. Udviklingen i 2011 og i 1. halvdel af 2012 viser dog tegn på en forbedring i markedet, og det forventes, at nogle af de allerede indgåede optionsaftaler eller betingede salgsaftaler udmønter sig i egentlige salgsaftaler i løbet af 2. halvår af 2012. Det drejer sig bl.a. om salg af 45.000 etagemeter byggeret i Ørestad Nord samt salg af to ældre cementsiloer i Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn, der skal omdannes til miljøcertificeret kontorbyggeri.

Nordhavnen

Et af selskabets nye store byudviklingsområder er Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn. Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog i juni 2012

lokalplantillægget for udvidelsen af Århusgadekvarteret. Nedrivning af pakhuse mv., der ikke indgår i planerne for området, er igangsat.

Der er indgået politisk aftale om etablering og finansiering af en metroforbindelse til Nordhavnen som afgrænsning fra Cityringen. I Nordhavnen etableres to stationer, der begge forventes indviet i 2019. Københavns Kommune har gennemført forudgående høring om kommuneplantillæg med VVM-redegørelse for metro til Nordhavnen, og Københavns Kommune er i samarbejde med Metroselskabet og By & Havn ved at udarbejde VVM-redegørelse for byggeriet. Endelig vedtagelse af metroforbindelsen til Nordhavn ventes medio 2013.

På Marmormolen er Unicef fraflyttet deres tidligere lejemål og har taget det nye lager (Campus 2) i Nordhavnen i anvendelse. I regi af datterselskabet FN-Byen P/S opføres der på Marmormolen kontorfaciliteter (Campus 1) på i alt 45.000 etagemeter, der skal huse FN's organisationer i Danmark. Første etape af byggeriet ibrugtages ved årsskiftet 2012/2013, og anden etape ca. et år efter. Nedrivning af Unicefs gamle lejemål er påbegyndt og byggemodningen pågår som planlagt.

By & Havn indgik ultimo 2011 en aftale med ATP Ejendomme og PensionDanmark om oprettelse af projektselskabet "Harbour P/S". Selskabet skal på sigt eje kontorbygningerne i FN-Byen (Campus 1) og det såkaldte LM Project, der består af to højhuse på henholdsvis Marmormolen og Langelinie, der forbindes med en gangbro. By & Havn apportindskyder den færdigopførte FN-by samt M-grunden i selskabet og har en mindre ejerandel i Harbour P/S. Aftalen effektueres medio 2013.

Ørestad

By & Havn har i 1. halvår af 2012 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre områderne salgsmodne. Aktiviteterne består bl.a. i at udarbejde en masterplan for udvikling af Ørestad Down Town-området i Ørestad City og Arenakvarteret i Ørestad Syd, samt udbygge og forbedre infrastrukturen.

I foråret 2012 har lokalplantillæg for Arenakvarteret i Ørestad Syd været i høring. Selskabet Copenhagen Arena, der ejes af Realdania og Københavns Kommune, skal etablere Copenhagen Arena, der vil blive en drivkraft for udviklingen af området og forventes indviet ultimo 2015. Arenaen planlægges i et erhvervs- og boligkvarter, hvor der tillige planlægges en skole og en idrætshal. Lokalplantillæg inkl. kommuneplantillæg forventes vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i september 2012.

På baggrund af konkurrencen "Byrum for livet" etableres der tre øer på kanalen ved Sivegaden i Ørestad City. Øerne skal bidrage til at skabe liv i området. Arbejdet er igangsat, og den sidste ø forventes færdig ultimo oktober 2012.

Endelig lokalplan for området "Idrætsgrunden" i Ørestad Nord blev vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i april 2012. Lokalplanen muliggør byggeriet af rækkehusene Radiorækkerne, og første etape af byggeriet forventes påbegyndt i august 2012 med forventet indflytning i maj 2013.

By & Havn har udarbejdet masterplan for et blandet bolig- og erhvervsbyggeri på den tidligere Rigsarkivgrund i Ørestad Nord. Nordea ønsker at etablere et nyt hovedsæde på grunden og har afholdt arkitektkonkurrence på byggeriet, der blev vundet af Henning Larsen Architects. Nordeas byggeri skal indpasses i masterplanen, hvorefter der udarbejdes et forslag til lokalplantillæg inkl. kommuneplan-

tillæg til efteråret 2012. Københavns Kommune forventes at indlede arbejdet med udarbejdelse af lokalplan for området i efteråret 2013.

Øvrige udviklingsarealer

Lokalplan for Kalkbrænderihavnsgade, der muliggør et moderne pakhus/opbevaringscenter vest for gaden, blev vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i juni 2012. By & Havn har indgået betinget salgsaftale om salg af et godt 2.000 m² stort areal til formålet.

Arbejdet med udarbejdelse af plangrundlag for Enghave Brygge pågår. Lokalplanen skal muliggøre, at det tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedsværket kan omdannes til et moderne blandet erhvervs- og boligområde og skal ses i sammenhæng med udvikling af hele Sydhavnsområdet. Det endelige plangrundlag for området forventes vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i januar 2013.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	90	90
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	7
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	90	98
Omkostninger	55	58
Resultat af primær drift	35	40
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	35	40

Balance	30.06.12	30.06.11
Materielle anlægsaktiver	2.006	1.753
Investeringer	10	6
Gældsforpligtelser	1.463	1.156

Forretningsområdet omfatter udlejning af over 720 bygnings-, areal-, og vandareal-lejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Resultatet af primær drift for udlejningssegmentet blev i 1. halvår af 2012 på 35 mio. kr. Ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme er der opnået et resultat, der er 2 mio. kr. bedre end i samme periode i 2011.

Trods den økonomiske afmatning har segmentet fortsat en stabil omsætningsudvikling, der midlertidigt er påvirket af Unicefs fraflytning fra Marmormolen. Endvidere er tomgangsprocenten blevet nedbragt i 1. halvår af 2012, hvilket især skyldes øget udlejning af en række mindre lejemål. Selskabet følger en strategi, hvor lejemål løbende moderniseres og tilpasses til efterspørgslen. Senest er der indgået aftale med en lejer i Nordhavnen om at indrette kontorer og showroom i et tidligere pakhus.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	16	16
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	16	16
Omkostninger	10	9
Resultat af primær drift	6	7
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	6	7

Balance	30.06.12	30.06.11
Materielle anlægsaktiver	425	326
Investeringer	0	2
Gældsforpligtelser	568	415

By & Havn opfører, driver og vedligeholder mere end 5.200 parkeringspladser i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads.

Resultat af primær drift for 1. halvår af 2012 er på 6 mio. kr., hvilket er på niveau med 1. halvår af 2011. Indtjeningen forventes fortsat at stige i takt med, at byområderne udvikles.

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. I februar 2012 blev et nyt parkeringshus på Edvard Thomsens Vej, der rummer 747 parkeringspladser, indviet. I parkeringshuset er der ved at blive installeret ladestandere til elbiler. Byggeriet af et parkeringshus på Robert Jacobsens Vej i Ørestad Syd, der indeholder 691 parkeringspladser, er igangsat og forventes ibrugtaget i 2013.

I dag er antallet af private beboerkort ca. 1.300 og erhvervskort ca. 2.650 i Ørestad. Samlet set ejer og driver selskabet ca. 1.800 permanente parkeringspladser og i alt ca. 2.200 midlertidige parkeringspladser på terræn i Ørestad.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2011
Nettoomsætning	31	22
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	31	22
Omkostninger	15	10
Resultat af primær drift	16	12
Indtægt af kapitalandele	11	14
Resultat før renter	27	26

Balance	30.06.12	30.06.11
Materielle anlægsaktiver	700	512
Investeringer	215	8
Gældsforpligtelser	244	87

Resultat af primær drift blev på 9 mio. kr. i 1. halvår af 2012. Resultatet er opnået på baggrund af en nettoomsætning på 24 mio. kr.

By & Havn forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der sælger havne-, terminal- og transportydelser. CMP's marked ligger både i Øresundsregionen (f.eks. containere og bulk) og i Østersøregionen (f.eks. biler og olie). Dertil kommer anløb af krydstogtskibe, hvor der, trods den økonomiske krise, fortsat er en positiv udvikling.

By & Havn gennemfører i disse år en omfattende udvidelse af Nordhavnen, der giver mulighed for at fastholde en erhvervshavn i København og anlægge en ny krydstogtkaj. Der er tale om en samlet investering på over 1 mia. kr. Udvidelsen sker gennem modtagelse af overskudsjord fra anlægsarbejder, herunder fra metro-byggeriet og Københavns Kommunes etablering af Nordhavnsvej. Faciliteter til at modtage jorden blev ibrugtaget den 1. juli 2012.

I samarbejde med Gentofte Kommune anlægges en hofde ved molen i Hellerup Havn, der skal mindske de ændrede strømforhold fra Nordhavnsudvidelsen. Efter udførelsen overdrages anlægget til Gentofte Kommune.

Der er igangsat bolværksrenovering af Færgeshavn Nord og repareret eksisterende bolværk i Lynettehavnen. Med henblik på at mindske bølgegangen i lystbådehavnenes vestbassin i Sønder Frihavn etableres en fast bølgebryder til erstatning for den nuværende flydende bølgebryder. Arbejdet er igangsat.

6. Selskabsmæssige forhold

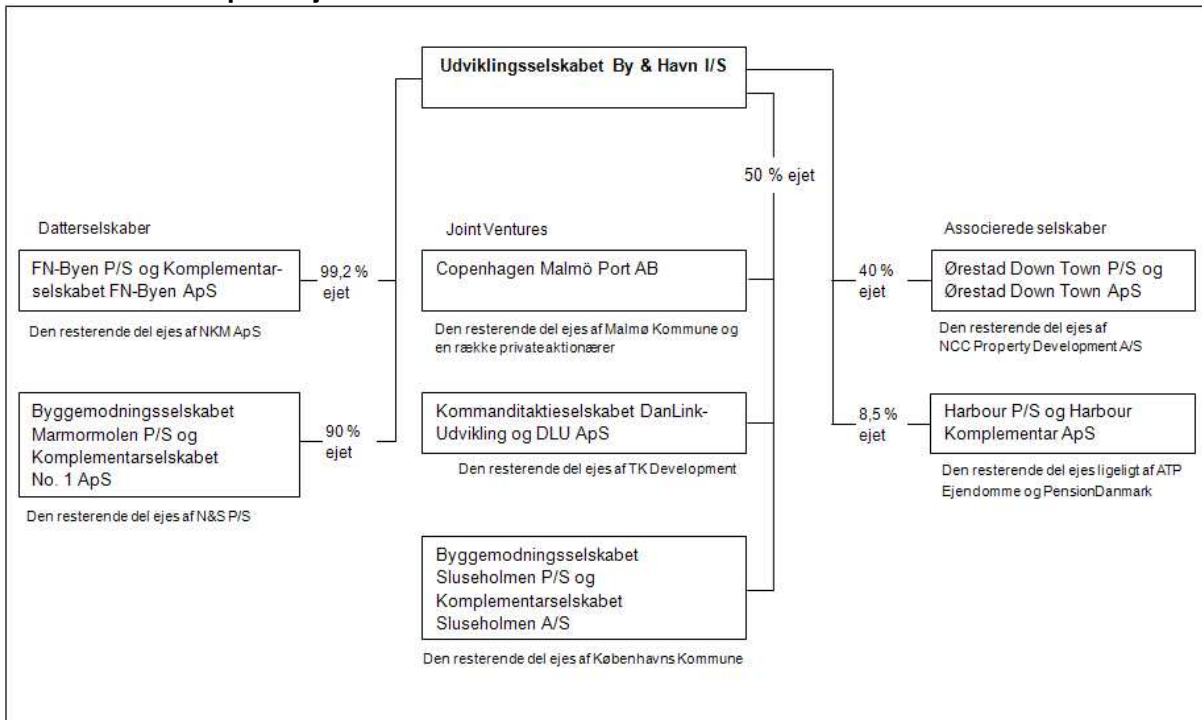
Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den 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, udleje ejendomme, sikre parkering, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af

det svenske aktieselskab 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 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme 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 udvikle Marmormolen.
- 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.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet, der havde til formål at udvikle Sluseholmen. Selskabet blev likvideret den 14. august 2012.
- 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.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2012



Tabel 5. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber (mio. kr.)

Copenhagen Malmö Port AB	140
FN-Byen P/S	69
Byggeomdningsselskabet Marmormolen P/S	-2
DanLink-Udvikling P/S	55
Byggeomdningsselskabet Sluseholmen P/S	14
Ørestad Down Town P/S	7
Harbour P/S	0
Kapitalandele i alt	283

7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2012

Tabel 6. Hoved- og nøgletal

	1. halvår '12	1. halvår '11	2011	2010	2009
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	140	131	263	257	242
Værdireguleringer af investeringsejendomme	114	234	-632	503	-75
Resultat af primær drift	153	262	-527	542	-45
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-11	-3	-12	-2	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	14	33	26	41
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-249	-286	-498	-499	-505
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-249	-303	-1.520	-591	-741
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-96	-13	-1.004	67	-508
Årets resultat	-96	4	-2.026	-26	-744
Balance					
Aktiver	12.848	12.439	12.081	11.788	13.569
Anlægsaktiver	11.118	11.572	11.057	11.167	12.915
Omsætningsaktiver	1.421	867	1.024	621	655
Investeringer i materielle anlægsaktiver	331	274	636	221	128
Af- og nedskrivninger	13	13	26	26	27
Egenkapital	-3.351	-1.224	-3.251	-1.224	-1.222
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-378	-133	-665	-519	-615
- investeringsaktivitet	-266	-177	-468	2.303	914
heraf investering i materielle anlægsaktiver	331	274	636	221	128
- finansieringsaktivitet	574	310	1.197	-1.898	-399
Årets forskydning i likvider	0	0	64	-114	-100
Antal medarbejdere	110	111	111	112	113
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	60,2 pct.	80 pct.	N/A	71,4 pct.	-26,7 pct.
Afkastningsgrad	1,2 pct.	2,4 pct.	-4,4 pct.	4,6 pct.	-0,3 pct.
Soliditetsgrad	-25,2 pct.	-9,8 pct.	-26,9 pct.	-10,4 pct.	-9,0 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	15.702	13.295	14.832	12.685	14.044
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Den primære drift

By & Havn fik i 1. halvår af 2012 et resultat af den primære drift på godt 153 mio. kr. mod 262 mio. kr. i 1. halvår af 2011.

Der er i perioden opnået en fremgang i omsætningen på 9 mio. kr. set i forhold til 1. halvår af 2011. Fremgangen i omsætningen kan primært henføres til, at selskabet er begyndt at modtage overskudsjord i Nordhavnen. Hertil kommer dog, at det ligeledes er lykkedes at øge selskabets lejeindtægter med knap 2 pct.

De samlede omkostninger i 1. halvår af 2012 udgjorde 101 mio. kr. og er dermed reduceret med 3 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Nedgangen vedrører primært ejendomsskatter.

I resultatet af den primære drift indgår værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme på 114 mio. kr. (234 mio. kr. i 2011). Investeringsejendommene består af henholdsvis udviklingsejendomme og udlejningsejendomme. Værdien af investeringsejendommene blev pr. 31. december 2011 fastsat på baggrund af vurderinger fra ekstern valuar.

Der er pr. 30. juni 2012 ikke fundet anledning til at ændre værdien af selskabets udlejningsejendomme.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort som den diskonterede værdi af de forventede fremtidige cash-flows. Udviklingen i 1. halvår af 2012 har bekræftet de forventninger til priser og salgsmængder, der blev lagt til grund pr. 31. december 2011. Da projekterne nu er nærmere en realisering, øges den diskonterede værdi, hvorved der har været grundlag for en opskrivning af værdien med 116 mio. kr. Herfra skal dog fratrækkes en regulering på godt 2 mio. kr. af et tidligere gennemført salg, således at den samlede værdiregulering i perioden udgør knap 114 mio. kr.

Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme, er der opnået et resultat af den primære drift på 39 mio. kr., hvilket er en fremgang på 11 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Det samlede cash-flow fra driften har i perioden udgjort ca. 52 mio. kr.

Finansielle poster og resultat af kapitalandele

Det samlede resultat af kapitalandele udgjorde i perioden 0 kr. mod 11 mio. kr. i samme periode i 2011. Nedgangen skyldes hovedsageligt, at resultatet i datterselskabet FN-Byen P/S belastes af stigende finansieringsomkostninger i udførelsesfasen ved etablering af FN-Byen Campus 1. Der er tale om en forventet udvikling.

De finansielle omkostninger i perioden udgør 249 mio. kr., hvilket er en nedgang på 37 mio. kr. i forhold til samme periode i 2011. Nedgangen skyldes bl.a. det faldende renteniveau, der får effekt for den del af gælden, der er variabelt forrentet.

Det samlede resultat

Urealiseret markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje har i perioden været på 0,2 mio. kr. Det samlede resultat udgør herefter -96 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. juni 2012 udgjorde den samlede balancesum 12.848 mio. kr. Balance-summen er steget med 767 mio. kr. siden årsskiftet, hvilket primært kan henføres til gennemførte investeringer, dels i eget regi, dels i regi af datterselskabet FN-Byen P/S, der finansierer sine aktiviteter via lån hos By & Havn. Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures er faldet med 57 mio. kr., primært som følge af udbyttebetaling fra CMP.

På passivside er de samlede gældsforpligtelser steget med 865 mio. kr., der primært vedrører finansiering af de gennemførte investeringer. Egenkapitalen pr. 30. juni 2012 udgør -3.351 mio. kr.

Markedsværdiregulering af gæld

Selskabets regnskabspraksis tilsiger, at gælden skal optages til markedsværdi på balancedagen, altså f.eks. pr. 30. juni 2012 for halvårsregnskabet 2012. Det betyder forenklet sagt, at gælden skal optages til den pris, som det vil koste at indfri lånet, eller som man skal betale en anden part for, at vedkommende overtager gældsforpligtelserne med de tilhørende rente- og afbetalingsvilkår. For de variabelt forrentede lån svarer markedsværdien altid til det nominelle (pålydende) beløb.

For den fast forrentede gæld derimod stiller sagen sig anderledes. Når det generelle renteniveau i økonomien falder, som det samlet set har været tilfældet siden selskabets stiftelse i 2007, stiger markedsværdien af de fast forrentede lån. Forenklet sagt skyldes det, at långiver skal have sig betalt for at slippe et lån, der giver en højere rente end den aktuelle markedsrente.

Omvendt naturligvis, hvis renteniveauet er stigende – så falder markedsværdien af de fast forrentede lån.

Forskellen mellem lånenes nominelle værdi og markedsværdien skal medtages i selskabets resultat under posten "Markedsværdiregulering af gæld". Når renten falder, som det er sket i perioden siden selskabets etablering, og markedsværdien af gælden derfor stiger, så kommer der en negativ påvirkning af resultatet, som altså udtrykker, at markedsværdien af selskabets gæld er blevet højere. I 1. halvår af 2012 har reguleringen af markedsværdien stort set været 0 kr., men siden selskabets start er selskabets regnskaber akkumuleret blevet påvirket af -1,6 mia. kr. fra denne post.

Det er dog væsentligt at bemærke, at By & Havn ikke har betalt dette beløb – beløbet har altså ingen cash-flow-effekt. Det er med andre ord en "urealiseret" post. Kun hvis man vælger at indfri gælden her og nu, kommer By & Havn til at betale hele værdireguleringen oveni den nominelle gældsforpligtelse.

I stedet kan selskabet blot vente, indtil lånet løber ud. Så forsvinder posten helt af sig selv. Efterhånden som tiden går, vil markedsværdien af gælden nemlig nærme sig den nominelle værdi af gælden – og ved tidspunktet for lånets indfrielse er den nominelle værdi og markedsværdien ens. De 1,6 mia. kr. vil derfor løbende og så at sige af sig selv blive ført tilbage til resultatet igen og dermed udligne de hidtidige negative værdireguleringer. Det kan blot ikke siges, hvor hurtigt det vil ske, da det afhænger af renteutviklingen frem til lånenes indfrielse.

Forventninger til 2012

For hele året ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld omkring 0 kr. Resultatet er dog meget afhængigt af udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder primært muligheden for at indregne såvel realiserede som urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

For så vidt angår den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme ventes der et samlet positivt cash-flow på over 100 mio. kr. Likviditetstræk til investeringer og refinansieringer af tidligere optagne lån forventes at udgøre i størrelsesordenen 3 mia. kr. i 2012. Det samlede likviditetsbehov bliver dækket ved

optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for halvårsrapporten, som ikke er nævnt andetsteds.

Skatteministeren fremsatte den 14. august 2012 lovforslag L198, "Forslag til Lov om ændring af vurderingsloven og skatteforvaltningsloven", hvori indgår en afskaffelse af grundforbedringsfradraget ved beregning af grundskyld. En vedtagelse af loven kan få væsentlig indvirkning på værdien af selskabets udviklingsarealer. Der er ikke taget højde herfor i vurderingen af ejendomsværdierne pr. 30. juni 2012.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2012

	Note	1. halvår 2012 DKK 1.000	1. halvår 2011 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	139.843	130.716
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	113.535	234.398
Andre driftsindtægter		488	845
Indtægter i alt		253.866	365.959
Personaleomkostninger	3	-33.592	-33.641
Andre eksterne omkostninger	4	-54.071	-57.484
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-13.270	-12.882
Resultat af primær drift		152.933	261.952
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	-10.879	-3.125
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	11.346	14.108
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	8	-404	-35
Finansielle indtægter	9	330.868	338.867
Finansielle omkostninger	10	-579.660	-624.856
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-95.796	-13.088
Markedsværdiregulering af gæld	11	152	17.163
Periodens resultat		-95.644	4.075

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	63	8.443
Overført overskud	-95.707	-4.368
	-95.644	4.075

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	30. jun. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.623.467	9.461.088
Grunde og bygninger		358.373	358.751
Havneindretninger		696.695	492.682
Driftsmateriel		12.295	15.441
Materielle anlægsaktiver under opførelse		427.946	358.102
Materielle anlægsaktiver	12	11.118.776	10.686.064
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	13	275.375	332.830
Kapitalandele i associerede selskaber	13	7.077	7.481
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	22.738	22.388
Andre tilgodehavender	14	3.393	8.109
Finansielle anlægsaktiver		308.583	370.808
Anlægsaktiver		11.427.359	11.056.872
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.128	73.944
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	14.903	28.545
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures		800.027	449.228
Andre tilgodehavender	16	529.740	400.488
Periodeafgrænsningsposter		1.886	1.476
Tilgodehavender		1.420.684	953.681
Likvide beholdninger	17	0	70.683
Omsætningsaktiver		1.420.684	1.024.364
Aktiver		12.848.043	12.081.236

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	30. jun. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-3.801.547	-3.701.313
Egenkapital		-3.350.983	-3.250.749
Andre hensatte forpligtelser	18	51.348	49.414
Hensatte forpligtelser		51.348	49.414
Kreditinstitutter		13.066.487	12.528.978
Obligationer		215.567	215.821
Leasingforpligtelser		71.391	72.717
Deposita		32.061	31.288
Gæld til Københavns Kommune		488.867	486.142
Langfristede gældsforpligtelser	19	13.874.373	13.334.946
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	1.279.818	1.359.482
Bankgæld		365.120	239.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.443	109.816
Skyldig til joint ventures		2.776	3.259
Anden gæld	20	485.744	198.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.404	37.393
Kortfristede gældsforpligtelser		2.273.305	1.947.625
Gældsforpligtelser		16.147.678	15.282.571
Passiver		12.848.043	12.081.236
Eventualforpligtelser mv.	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2012

	Note	30. juni 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Periodens resultat		-95.644	-2.025.557
Reguleringer	23	148.312	2.157.350
Ændring i driftskapital	24	-405.036	-289.581
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-352.368	-157.788
Renteindbetalinger og lignende		233.554	506.659
Renteudbetalinger og lignende		-259.667	-1.014.331
Pengestrømme fra ordinær drift		-378.481	-665.460
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-378.481	-665.460
Køb af materielle anlægsaktiver		-331.281	-635.948
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-348	42.522
Salg af investeringsejendomme		-3.081	-12.350
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.916	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		13.642	38.669
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		53.330	98.784
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-265.822	-468.323
Optagelse af lån, nettoprovenue		575.787	4.299.052
Tilbagebetaling af gæld		-2.167	-3.101.645
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		573.620	1.197.407
Ændring i likvider		-70.683	63.624
Likvider primo		70.683	7.059
Likvider ultimo		0	70.683
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	70.683
Likvider ultimo		0	70.683

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. juni 2012

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-995	-995
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.805	5.805
Årets resultat		-2.031.362	-2.031.362
Egenkapital 31. december 2011	450.564	-3.701.313	-3.250.749
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-4.590	-4.590
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		63	63
Periodens resultat		-95.707	-95.707
Egenkapital 30. juni 2012	450.564	-3.801.547	-3.350.983

Noter til årsrapporten

	1. halvår 2012	1. halvår 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	758	860
Lejeindtægter, ejendomme	108.696	107.043
Parkeringsindtægter	16.340	14.237
Øvrig omsætning	14.049	8.576
	139.843	130.716
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	-2.465	6.915
Værdireguleringer af investeringsejendomme	116.000	227.483
	113.535	234.398
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	29.819	29.956
Pensioner	1.937	1.879
Andre omkostninger til social sikring	411	389
Øvrige personaleomkostninger	1.425	1.416
	33.592	33.640
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	110	111
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	37.936	38.501
Ejendomsskatter og afgifter	16.135	18.983
	54.071	57.484
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.176	3.687
Havneindretninger	7.843	7.658
Driftsmateriel	2.251	1.537
	13.270	12.882

Noter til årsrapporten

	1. halvår 2012	1. halvår 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-10.879	-3.125
	-10.879	-3.125
7 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	11.346	14.108
	11.346	14.108
8 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-404	-35
	-404	-35
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	29.174	33.332
Renteindtægter finansielle instrumenter	209.596	230.434
Renteindtægter, datterselskaber	8.765	2.511
Renteindtægter, Københavns Kommune	105	0
Valutakursreguleringer	80.677	70.133
Andre finansielle indtægter	2.551	2.457
	330.868	338.867
10 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	214.738	254.876
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	271.663	274.140
Renteomkostninger, datterselskaber & joint ventures	0	1.379
Renteomkostninger, Københavns Kommune	11.748	20.559
Finansiel leasing	1.548	1.537
Valutakursreguleringer	79.963	72.365
	579.660	624.856
11 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-51.091	151.850
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	42.383	-131.579
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	8.860	-3.108
	152	17.163

Noter til årsrapporten

12 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	9.584.737	391.743	566.213	32.664	358.102
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	331.280
Tilbageført tilgang	0	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	-2.442	0
Overførsler i perioden	46.379	2.796	211.857	404	-261.436
Kostpris 30. juni	<u>9.631.116</u>	<u>394.539</u>	<u>778.070</u>	<u>30.626</u>	<u>427.946</u>
Værdireguleringer 1. januar	-123.650				
Periodens nettoopskrivning	116.000				
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0				
Værdireguleringer 30. juni	<u>-7.650</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		32.989	73.531	17.223	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		3.176	7.844	1.634	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-526	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>36.165</u>	<u>81.375</u>	<u>18.331</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.623.467</u>	<u>358.373</u>	<u>696.695</u>	<u>12.295</u>	<u>427.946</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>75.008</u>			

Værdifastsættelsen af investeringsejendommene er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows. Der anvendes diskonteringsfaktorer på mellem 5 pct. og 10 pct. afhængig af investeringsejendommens kvalitet, beliggenhed og tidshorisont.

Noter til årsrapporten

	30. jun. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
13 Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures		
Kostpris primo	321.328	350.377
Periodens tilgang	0	2.272
Periodens afgang	0	-31.321
Kostpris ultimo	<u>321.328</u>	<u>321.328</u>
Værdireguleringer primo	11.502	107.933
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-4.592	-995
Periodens resultat	467	21.089
Udbytte til moderselskabet	-53.330	-98.784
Periodens afgang	0	-17.741
Værdireguleringer ultimo	<u>-45.953</u>	<u>11.502</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>275.375</u>	<u>332.830</u>

Kapitalandele i datterselskaber og 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.
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 500	50 pct.
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 90.000	99,17 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

Noter til årsrapporten

	30. jun. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
13 Kapitalandele i associerede selskaber (fortsat)		
Kostpris primo	7.489	6.201
Periodens tilgang	0	7.489
Periodens afgang	0	-6.201
Kostpris ultimo	<u>7.489</u>	<u>7.489</u>
Værdireguleringer primo	-8	-2.465
Periodens resultat	-404	-48
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	2.505
Værdireguleringer ultimo	<u>-412</u>	<u>-8</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>7.077</u>	<u>3.736</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Harbour P/S	København	TDKK 10.000	8,5 pct
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK 80	8,5 pct
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 16.500	40 pct
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct

14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	22.388	8.109
Periodens tilgang	350	0
Periodens afgang	0	-4.716
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.738</u>	<u>3.393</u>

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

	30. jun. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	9.903	18.729
Refusionsdebitorer Ørestad	5.000	9.816
	<u>14.903</u>	<u>28.545</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 6,7 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til årsrapporten

16 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 185 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 253 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

17 Likvide beholdninger

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

	30. jun. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	49.414	44.891
Tilgang i perioden	5.900	4.523
Anvendt i perioden	-3.966	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	51.348	49.414
 Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	18.437	22.403
Mellem 1 og 5 år	10.000	10.000
Efter 5 år	22.911	17.011
	51.348	49.414
	Miljøforanstaltninger	Understøttelsesfond
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	49.174	240
Tilgang i perioden	5.900	0
Anvendt i perioden	-3.966	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	51.108	240

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2012 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til årsrapporten

<u>30. jun. 2012</u>	<u>31. dec. 2011</u>
DKK 1.000	DKK 1.000

19 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	14.343.531	13.885.745
Obligationer	215.567	215.821
Bankgæld	365.120	239.333
Leasingforpligtelser	74.002	75.268
Gæld til Københavns Kommune	<u>489.030</u>	<u>486.305</u>
	<u>15.487.250</u>	<u>14.902.472</u>

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 12.409 mio. kr.

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

	<u>DKK</u>	<u>EUR</u>	<u>Øvrige</u>	<u>I alt</u>
30. juni 2012	<u>10.191.369</u>	<u>4.367.729</u>	<u>0</u>	<u>14.559.098</u>
31. december 2011	<u>8.530.877</u>	<u>5.596.100</u>	<u>-25.411</u>	<u>14.101.566</u>

Kreditinstitutter

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

Mio. kr.	<u>0-1 år</u>	<u>1-2 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>3-4 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>Mere end 5 år</u>	<u>I alt</u>	<u>Dagsværdi</u>
Lån	-1.893	-2.200	-2.271	-406	-650	-5.100	-12.520	-13.232
Renteswaps	2.449	-1.500	838	297	-465	-1.634	-15	-1.593
Valutaswaps	-2.357	0	1.283	0	0	1.200	126	266
I alt	<u>-1.801</u>	<u>-3.700</u>	<u>-150</u>	<u>-109</u>	<u>-1.115</u>	<u>-5.534</u>	<u>-12.409</u>	<u>-14.559</u>

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

Variabel rente	15,2 pct
Fast rente	49,3 pct
Real rente	<u>35,5 pct</u>
	<u>100,0 pct</u>

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 30. juni 2012 i alt 1.327 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2011 i alt 1.434 mio. kr.

Noter til årsrapporten

19 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen samt gæld vedrørende Bryggebroen. 1/3 af lånet vedrørende vejjæld 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. Gæld vedrørende Bryggebroen forfalder med 163 t.kr årligt og er tilbagebetalt i 2014.

	30. jun. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.653	5.515
Forfalder mellem 1 og 5 år	24.060	23.473
Forfalder efter 5 år	62.293	68.532
	92.006	97.520
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	24.895	25.556

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 leasing gæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.611	163	1.277.044	1.279.818
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	11.737	488.867	5.849.075	6.349.679
Forfalder efter 5 år	32.061	59.654	0	7.432.979	7.524.694
	32.061	74.002	489.030	14.559.098	15.154.191

Noter til årsrapporten

20 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 30. juni 2012 på 455 mio. kr. Pr. 31. december 2011 var beløbet 159 mio.kr.

21 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.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010, hvorfor der ikke længere indbetales pensionspræmie af By & Havn, da pensionskassen er en afviklingskasse og ikke optager nye medlemmer. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2012 udgør 268 mio kr. (mod 269 mio. kr. pr. 31. december 2011) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 166 mio. kr. (mod 170 mio. kr. pr. 31. december 2011). Overdækningen i pensionskassen udgør 102 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 etablering af parkeringshus i Ørestad, opfyldning i Nordhavnen, etablering af krydstogtkaj og renoveringsopgaver i Nordhavnen med en restværdi på ca. 820 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 272 mio. kr.

I forbindelse med salg af arealer til en samlet værdi af 128 mio. kr. er det aftalt, at By & Havn under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

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 ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2012 er der modtaget garantier for i alt 107 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13.

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Udviklingselskabet By & Havn I/S har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser i 1. halvår af 2012 på netto 20 mio. kr

Udviklingselskabet By & Havn I/S 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 datterselskabet, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag og tjenesteydelser.

Udviklingselskabet By & Havn I/S er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 30. juni 2012 er gælden optaget i regnskabet til 488 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

Udviklingselskabet By & Havn I/S har en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af en udlejningsejendom. Pr. 30. juni 2012 udgør det skyldige beløb ca. 800 mio. kr. mod ca. 449 mio. kr. pr. 31. december 2011.

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)
Den Danske Stat (45 pct.)

Noter til årsrapporten

	<u>30. jun. 2012</u>	<u>31. dec. 2011</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-330.868	-604.011
Finansielle omkostninger	579.660	1.102.266
Markedsværdiregulering af gæld	-152	1.021.488
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-113.535	632.229
Periodens af- og nedskrivninger	13.270	26.415
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	404	48
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og datterselskaber efter skat	-467	-21.085
	<u>148.312</u>	<u>2.157.350</u>
24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	408.984	348.382
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.934	-4.523
Ændring i leverandører mv.	-2.014	-54.278
	<u>405.036</u>	<u>289.581</u>

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Halvårsrapporten er derfor aflagt i overensstemmelse hermed.

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.

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.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Halvårsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip. Dog ikke for så vidt angår investeringsejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden halvårsrapporten 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 joint ventures og datterselskaber" og "Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber".

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

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, gæld 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 selskabets 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 på forretningssegmenter. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Segmentoplysningerne findes i ledelsesberetningen.

Der er kun ét geografisk segment.

Der sker fordeling af de poster, som indgår i periodens resultat, til og med resultat før finansielle poster. Der er tale om poster, som direkte kan henføres til segmenterne.

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.

Resultatet af primær drift for selskabet er opdelt i fire forretningssegmenter: Arealudvikling, Udlejning, Parkering og Havnedrift. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til regnskabsreglementet for selskabet.

Arealudvikling består af:

- Udviklingselskabet By og Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme
- 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 By & Havns bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på By & Havns parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af By & Havns parkeringsanlæg
- Parkeringsaktiviteterne i joint venture, K/S DanLink-Udvikling.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Omsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt 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.

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 selskabets hovedaktivitet.

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

Omkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleomkostninger til selskabets 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

Småaktiver under 50.000 kr. aktiveres ikke.

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

Bygninger, der anvendes til havnedriftsaktiviteter i moderselskabet eller lejes ud til havnedriftsaktiviteter i CMP, samt bygninger, der udlejes til produktions- og lagervirksomhed, afskrives som udgangspunkt til 0. Øvrige bygninger afskrives til en scrapværdi på 50 pct.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger vedrørende værdipapirer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser og indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

I forbindelse med selskabets stiftelse blev investeringsejendomme defineret som ejendomme, der ikke anvendes i selskabets 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 selskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommens særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme
- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af de forventede cash-flow for de enkelte udviklingsarealer.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivningsvurdering af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgs-værdien 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.

Hovedkontorejendomme 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede værdipapirer, der måles til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Obligationer, der er udtrukket, optages til pari.

Der sker indregning af køb og salg af værdipapirer på tidspunktet for handelsdagen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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, herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter til markedsværdi på samme måde som investeringsejendomme. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under "Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsperioder.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, 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 "Værdipapirer" under omsætningsaktiver samt kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$
$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$