



Udviklingselskabet By & Havn I/S

# Årsrapport 2009

**BY&HAVN**

---

---

---



---

# Bestyrelse og direktion

---

## Bestyrelse

**Carsten Koch** (formand)  
Direktør, Lønmodtagernes Dyrtidsfond

**Mads Lebech** (næstformand)  
Adm. direktør, Industriens Fond

**Agneta Björkman**  
Direktør, VERA Consultancy

**Carl Christian Ebbesen**  
Civiløkonom, politisk sekretær, medlem af  
Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

**John Becher Krommes**  
Specialarbejder (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

**Peter Maskell**  
Professor ved Copenhagen Business School

**Nina Dahle Rasmussen**  
Regnskabschef (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

**Mette Reissmann**  
Direktør, allinfect.com og politisk ordfører, medlem  
af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

---

## Direktion

**Jens Kramer Mikkelsen**  
Adm. direktør

---

# Indholdsfortegnelse

---

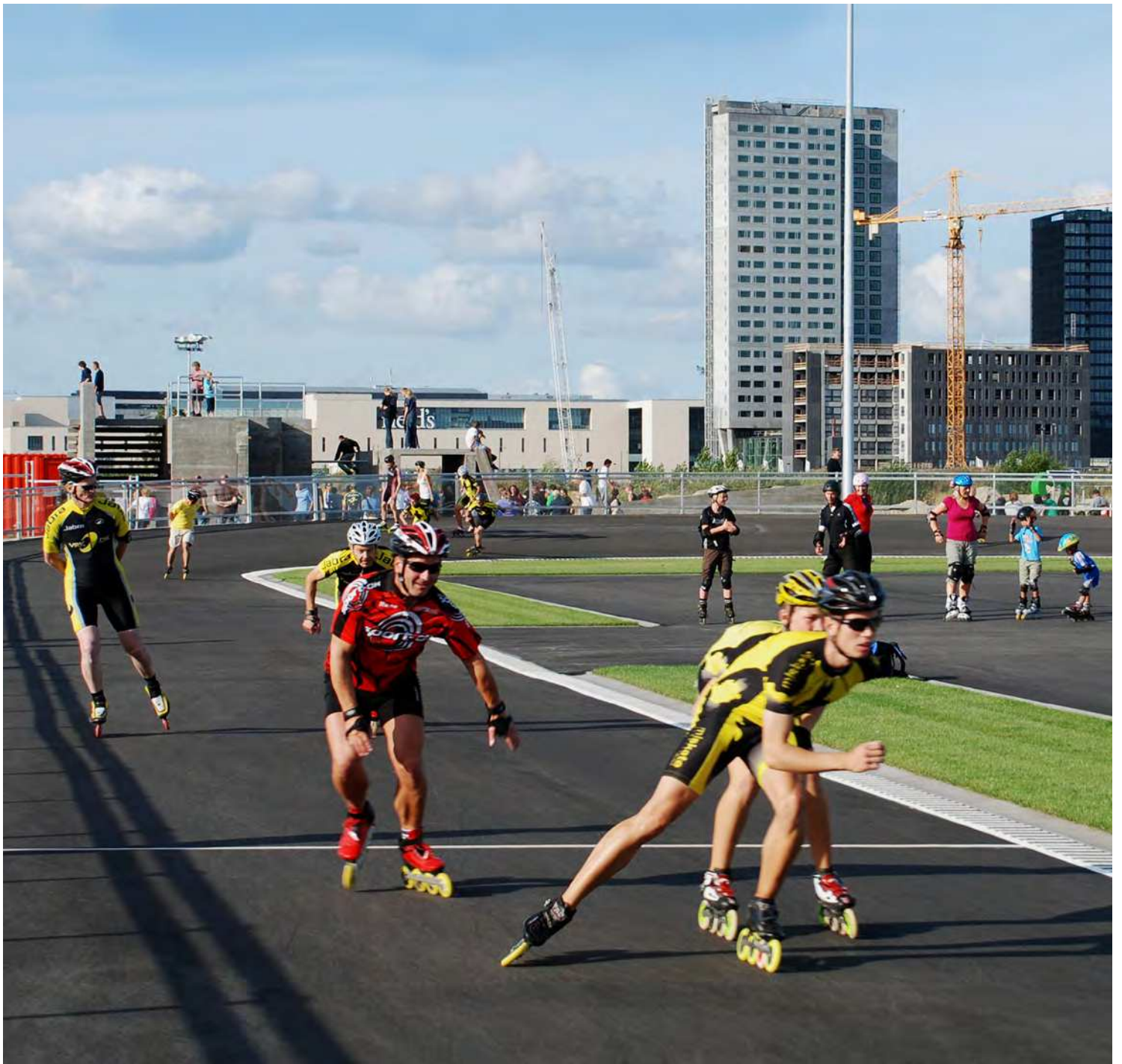
## Ledelsesberetning

- 5 Året i hovedtræk
- 6 Selskabsmæssige forhold
- 8 Regnskabsberetning
- 10 Begivenheder efter regnskabsårets udløb
- 10 Forventninger til 2010
- 12 Arealudvikling
- 14 Udlejning
- 14 Parkering
- 15 Havnedrift
- 16 Risikostyring
- 18 Samfundsansvar (CSR)
- 19 God selskabsledelse
- 19 Organisation og medarbejdere

---

## Regnskab

- 21 Resultatopgørelse, koncern
- 22 Balance, koncern
- 24 Pengestrømsopgørelse, koncern
- 25 Egenkapitalopgørelse, koncern
- 26 Noter, koncern
- 37 Resultatopgørelse, moderselskab
- 38 Balance, moderselskab
- 40 Egenkapitalopgørelse, moderselskab
- 41 Noter, moderselskab
- 52 Anvendt regnskabspraksis
- 55 Ledelsespåtegning
- 56 De uafhængige revisorerers påtegning
- 58 Bestyrelse og direktion



## Året i hovedtræk

Udviklingselskabet By & Havn I/S har i 2009 haft et underskud før markedsværdiregulering af gæld og skat på 496 mio. kr. mod et underskud på 348 mio. kr. i 2008.

Resultatet i 2009 er blandt andet påvirket af en nedskrivning af investeringsejendomme på i størrelsesordenen 600 mio. kr. helt overvejende på grund af nyligt indførte momsregler vedrørende salg af fast ejendom. Ses der bort fra denne ændring, så har den fortsatte udvikling af selskabets arealer (specielt i Nordhavnen og på Marmormolen) bragt en del projekter tættere på en realisering, hvilket isoleret set har indebåret en positiv værdiregulering af investeringsejendomme. Den samlede værdiregulering af investeringsejendomme udviste herefter et underskud på 67 mio. kr.

For selskabets øvrige forretningsområder, udlejning, parkering og havnedrift, har den primære drift i alt givet et resultat på godt 150 mio. kr. Krisen taget i betragtning er dette resultat tilfredsstillende.

Det faldende renteniveau i 2009 har betydet, at den fast forrentede del af gælden og resultatet er påvirket af en urealiseret negativ markedsværdiregulering på 235 mio. kr. Værdireguleringerne føres tilbage igen i takt med at lånene indfries, og vil ikke få konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi.

Årets resultat før skat inkl. værdiregulering af investerings-ejendomme og markedsværdiregulering af gæld udviste herefter et samlet underskud på 732 mio. kr.

Egenkapitalen er ved udgangen af 2009 på -1.222 mio. kr., hvilket skal ses i lyset af, at selskabet i 2007 blev stiftet med en egenkapital på 450 mio. kr. og en soliditet på 5 pct. Selskabsformen medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Genetablering af egenkapitalen er et meget højt prioriteret mål, og det forventes, at selskabet vil have en positiv egenkapital inden for en 5-10 års periode afhængig af, hvornår mere gunstige konjunkturer gør sig gældende.

Salg af arealer og ejendomme har været forholdsvis begrænsede i 2009, men selskabets resultater og værdiskabelse bør vurderes i et længere tidsperspektiv. Der er et stort udviklingspotentiale inden for arealudvikling. Selskabets arealer har en unik beliggenhed i København, enten med en placering

ved vandet eller, som i Ørestad, med en enestående moderne infrastruktur, beliggende ved store grønne områder. Den fortsatte planlægning og udvikling af selskabets arealer har i 2009 bragt en del projekter tættere på en realisering, hvilket har bidraget til en positiv værdiregulering af investeringsejendomme.

I 2009 har By & Havn i tæt samarbejde med Københavns Kommune fortsat planlægningen af den fremtidige byudvikling i Nordhavnen. Der udarbejdes i 2009-2010 en strukturplan for hele Nordhavnen samt en bebyggelsesplan for første fase af udviklingen. På denne baggrund vil selskabet medio 2010 anmode Københavns Kommune om en lokalplan for første fase med henblik på, at en endelig lokalplan er tilvejebragt medio 2011. Sideløbende med udviklingen af Nordhavnen arbejdes der videre med udviklingen af Marmormolen, hvor en endelig lokalplan blev godkendt ultimo 2009. Projektet omfatter en FN-By samt hotel, boliger og erhverv. To erhvervstårne på henholdsvis Langeliniespidsen og Marmormolen er planlagt som en markant del af projektet. De to tårne forbindes med en bro i 65 meters højde. Byggeretten til erhvervstårnet på Langeliniespidsen ejes af ATP.

København oplever fortsat vækst i antallet af krydstogtanløb. Planlægningsarbejdet med etablering af en ny krydstogtkaj er i gang. Krydstogtkajen skal erstatte de eksisterende kajer, som med tiden skal anvendes til byudvikling, og skal opfylde kravene, som de stadig større krydstogtskibe stiller. I sammenhæng hermed planlægger selskabet en større opfyldning i Nordhavnen, hvor overskudsjord fra byggerier i København, herunder fra Metroprojektet, kan placeres. På længere sigt forventer selskabet at kunne flytte havnedriften til det opfyldte område.

På denne baggrund forventes det, at afkastet på selskabets udviklingsejendomme vil blive positivt og stigende. Samtidig forventes det, at der vil være et stigende resultat inden for de øvrige segmenter. Den forventede positive resultatudvikling skal også ses på baggrund af, at der, i såvel moderselskabet som i CMP, er gennemført rationaliseringer som konsekvens af de økonomiske konjunkturer. Rationaliseringerne vil først for alvor slå igennem i 2010. Endelig vil de store urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gæld i de senere år blive opløst i takt med amortiseringen af gælden.

I 2010, som stadig vil være præget af lavkonjunktur, forventes et resultat tæt på 0.

---

## Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. 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, udlejning af ejendomme, parkering samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af By & Havn og Malmö Hamn AB.

Koncernen består herudover af følgende selskaber:

- 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.
- Udviklingselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S under likvidation samt tilhørende komplementarselskab under likvidation. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S, bestående af et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbærtårnet på Amerika Plads og forventes likvideret.

Bortset fra sidstnævnte selskab pro rata-konsolideres selskaberne (joint ventures) i koncernregnskabet.





# Regnskabsberetning

## Hoved- og nøgletal

DKK 1.000	Koncern 2009	Koncern 2008	Koncern 2007
<b>Resultat</b>			
Nettoomsætning	487.882	551.889	527.505
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-67.317	82.717	72.351
Resultat af primær drift	8.786	198.391	187.405
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	85	1.059	7.908
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-505.185	-547.154	-538.301
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-740.566	-1.386.537	107.006
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-496.314	-347.704	-342.988
Årets resultat før skat	-731.695	-1.187.087	302.319
<b>Årets resultat</b>	<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>	<b>286.010</b>
<b>Balance</b>			
Aktiver i alt	13.672.375	14.611.274	15.101.019
Anlægsaktiver	12.727.989	13.502.632	13.105.389
Omsætningsaktiver	944.386	1.108.642	1.995.630
Investeringer i materielle anlægsaktiver	148.148	353.800	270.735
Af- og nedskrivninger	36.476	50.788	60.540
<b>Egenkapital</b>	<b>-1.221.874</b>	<b>-501.504</b>	<b>730.667</b>
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-504.109	-500.648	1.822.581
- investeringsaktivitet	821.138	-47.466	583.156
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	148.148	353.800	-270.735
- finansieringsaktivitet	-389.137	-43.322	-3.132.502
Årets forskydning i likvider	-72.108	-591.436	-726.765
<b>Antal medarbejdere</b>	<b>525</b>	<b>579</b>	<b>563</b>
<b>Nøgletal i pct.</b>			
Overskudsgrad	1,8 pct.	35 pct.	35,5 pct.
Afkastningsgrad	0 pct.	1 pct.	1 pct.
Soliditetsgrad	-9 pct.	-3 pct.	5 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	48 pct.
<b>Nettorentebærende gæld (DKK 1.000)</b>	<b>14.164.031</b>	<b>14.135.544</b>	<b>12.827.593</b>

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



---

## Resultat

Selskabet har i 2009 et underskud på -496 mio. kr. før markedsværdiregulering og skat. Efter markedsværdiregulering af gæld på -235 mio. kr. og skat på 12 mio. kr. udgør periodens resultat -744 mio. kr.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2009 -1.222 mio. kr. i forhold til en egenkapital i 2008 på -502 mio. kr. Koncernens balancesum udgør 13,7 mia. kr.

Der har i 2009 været en positiv markedsværdiregulering af investeringsejendommene på ca. 500 mio. kr. Hertil kommer avance ved salg af ejendomme på 32 mio. kr. En ny lovgivning om ophævelse af momsfrigørelse ved salg af fast ejendom har dog påvirket værdien af den del af ejendommene, der ventes solgt til boligformål negativt med godt 600 mio. kr. Den samlede værdiregulering af udviklingsejendommene udgør tilsammen -67 mio. kr.

---

## Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i koncernen udviser i 2009 et overskud på 9 mio. kr. mod et overskud i 2008 på 198 mio. kr. Den væsentligste årsag til resultatnedgangen er værdireguleringer på investeringsejendomme. Ses der bort fra disse værdireguleringer er resultatnedgangen på 40 mio. kr. Den primære årsag til denne resultatudvikling er et fald i de resultatandele fra joint ventures, som er indregnet i resultatet. Især havnedriften har været påvirket negativt af de økonomiske konjunkturer.

---

## Finansielle poster

Associerede selskaber indgår i koncernregnskabet med en resultatandel på 0,1 mio. kr., hvilket er som forventet.

For koncernen udgør de samlede finansielle poster en nettoomkostning på 505 mio. kr. efter finansielle omkostninger på 1.258 mio. kr. og finansielle indtægter på 752 mio. kr. De finansielle nettoomkostninger for koncernen udgjorde i 2008 547 mio. kr. Faldet i nettofinansieringsomkostningerne skyldes primært det faldende renteniveau og en mindre inflationsopskrivning af de indeksbaserede lån.

Den samlede gæld til kreditinstitutter udgjorde pr. 31. december 2009 13.964 mio. kr. Gælden til kreditinstitutter er i 2009 i

gennemsnit blevet forrentet med 4,2 pct. p.a., hvilket er 1 procentpoint lavere end i 2008.

Da en del af gælden er placeret i fast forrentede lån, er resultatet påvirket af en urealiseret markedsværdiregulering af disse lån på -235 mio. kr. Værdireguleringen har ingen betydning for hverken tilbagebetalingstid eller pengestrøm, så længe lånene holdes til udløb. Værdireguleringerne vil således blive tilbageført i takt med amortisering af lånene eller ved stigende renteniveau.

---

## Balancen

### Aktiver

De samlede aktiver pr. 31. december 2009 udgør 13.672 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.204 mio. kr., hvilket er 25 mio. kr. højere end ved udgangen af 2008. Den væsentligste del af de materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme på 9.328 mio. kr.

Periodens investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 201 mio. kr. Investeringsaktiviteten i moderselskabet udgør 176 mio. kr. til blandt andet byggemodning i Ørestad, renovering af bolværker og bygninger, renovering af Svanemøllehaven samt projektering af nye parkeringsfaciliteter i Ørestad.

Copenhagen Malmö Port AB har i 2009 foretaget investeringer for 16 mio. kr. og P/S DanLink-Udvikling har foretaget investeringer for 28 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til By & Havns ejerandel af de to selskaber, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet.

I forbindelse med indførelsen af moms på boligjord er der tilbageført en tilgang på materielle anlægsaktiver på 48 mio. kr.

De finansielle anlægsaktiver udgør pr. 31. december 2009 2.524 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 2.502 mio. kr., som vedrører tilbageførsel af grundskyldsprovenu efter kommunal udligning for udviklingsområdet Ørestad. Et lignende tilgodehavende på 858 mio. kr. vedrørende Nordhavnen er indfriet i juni 2009.

Omsætningsaktiverne pr. 31. december 2009 udgør 944 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger og værdipapirer udgør 366 mio. kr. Hertil kommer et tilgodehavende på moms vedrørende byggemodning på 253 mio. kr. og forudbetalte renter på 91 mio. kr. Forudbetalte renter indgår i posten "Andre tilgodehavender". Endelig udgør tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme og fra tjenesteydelser 201 mio. kr.

#### *Passiver*

Pr. 31. december 2009 var der indregnet hensatte forpligtelser på 85 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger, byggemodning i DanLink-området og udskudt skat i Copenhagen Malmö Port AB (CMP).

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af den langfristede gæld) på 14.495 mio. kr. ultimo perioden er i årets løb faldet med 45 mio. kr.

Der er optaget en gældspost til Københavns Kommune på 660 mio. kr. Der er tale om en forpligtelse til at medvirke til finansiering af den overordnede vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvejen. 1/3 af beløbet forfalder, når anlægsarbejderne igangsættes, og 2/3 af beløbet forfalder, når vejen tages i brug.

---

## Pengestrømsopgørelse

Koncernen har pr. 31. december 2009 likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 366 mio. kr., hvilket er 72 mio. kr. lavere end pr. 31. december 2008. Den samlede pengestrøm fra driften før finansielle poster har i 2009 været på 66 mio. kr. Hertil kommer nettorenteudgifter på 561 mio. kr. samt betalt selskabsskat på 9 mio. kr. Den samlede pengestrøm fra driftsaktiviteterne er således -504 mio. kr., hvilket er 3 mio. kr. mere end i 2008.

Den samlede pengestrøm fra investeringsaktiviteten er 821 mio. kr., hvilket primært skyldes, at Københavns Kommune har indfriet en fordring på 858 mio. kr., mens køb af materielle anlægsaktiver har trukket 148 mio. kr. af likviderne. Salg af ejendomme og en nedbringelse af tilgodehavendet fra salg af ejendomme har på den anden side øget likviderne med tilsammen 117 mio. kr.

---

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

---

## Forventninger til 2010

I 2010 forventes resultatet før skat og markedsværdiregulering af gæld at blive i størrelsesordenen 0 mio. kr. mod et underskud i 2009 på 496 mio. kr. Baggrunden for det forbedrede resultat er en forventning om en positiv værdiregulering af investeringsejendomme i størrelsesordenen 420 mio. kr., blandt andet som følge af den fortsatte udvikling i planlægningen af Nordhavnen og Marmormolen. Blandt andet udformningen af vejforbindelsen til Nordhavn vil have indflydelse på værdireguleringerne af investeringsejendomme i 2010. I 2009 var der en negativ værdiregulering af investeringsejendommene på 67 mio. kr. Selskabet forventer en mindre stigning i lejeindtægterne og et lavere omkostningsniveau som følge af tilpasninger i organisationen. Den forbedrede primære drift inkl. værdiregulering af investeringsejendommene forventes således i 2010 at dække renteudgifterne fra selskabets gæld.



---

## Arealudvikling

### Nøgletal for Arealudvikling (mio. kr.)

	2009	2008
Nettoomsætning	8	36
Værdiregulering af investeringsejendomme	-98	39
Andre indtægter	1	4
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-89</b>	<b>80</b>
Omkostninger	59	81
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-148</b>	<b>-1</b>
Materielle anlægsaktiver	7.240	7.319
Investeringer	73	110
Forpligtelser	90	113

Arealudvikling er selskabets mest konjunkturfølsomme forretningsområde, hvor der i høj grad fokuseres på et langsigtet perspektiv. Det er således helt som ventet, at resultatet af den primære drift for arealudviklingen udviser et forholdsvis lavt resultat i en lavkonjunkturperiode. Salget af udviklede arealer har været begrænset i perioden, men flere projekter er kommet nærmere en realisering.

Foruden påvirkningerne fra lavkonjunktoren er arealudvikling blevet påvirket negativt i 2009 af den gennemførte lovændring vedrørende moms på salg af fast ejendom. Det har påvirket resultatet via en negativ værdiregulering af investeringsejendommene på i størrelsesordenen 600 mio. kr. Bortses herfra har der været en positiv værdiregulering af investeringsejendommene, herunder en realiseret avance fra ejendomssalg på 32 mio. kr.

---

## Ørestad

I Ørestad Nord kom de to nye byggerier Mikado House med kontor, bolig og detailhandel samt kontorhuset Metropolen op over jorden i 2009, og Mikado House kunne fejre rejsegilde.

DR's koncerthus blev indviet i starten af 2009. Koncertsalen er den fjerde og sidste del af DR Byen, som dermed er færdiggjort.

VM Bjergets kombinerede parkeringshus og boliger fortsætter med at vinde priser. Senest har byggeriet modtaget den prestigefyldte Urban Land Institute (ULI) 2009 Award for Excellence for Europa, Asien og Afrika.

I Ørestad City kunne Fariway House, Wing House og SEB Pension/Rambøll alle fejre rejsegilde i 2009, og AAB tog det første spadestik til 89 almene boliger.

CABINN Metro åbnede første etape af det 710 værelser store hotel, og det firestjernede hotel Crowne Plaza Copenhagen Towers med 366 værelser og konferencecenter åbnede døren i forbindelse med COP 15-arrangementerne i København. I Ørestad Syd flyttede de første beboere ind i Stævnen i marts 2009. Parallelt er det meget store byggeri 8-tallet med ca. 500 lejligheder i fuld gang og forventes afsluttet i 2010.

Selskabet åbnede et nyt aktivitetsområde PLUG N PLAY i Ørestad Syd i august 2009 som et led i arbejdet med at skabe idræts- og kulturfaciliteter i Ørestad. Området indeholder flere sportsfaciliteter og muligheder for rekreativt brug.

KAB har påbegyndt karréplanlægning af 110 plejeboliger på arealet nord for Sjælsøes byggeri Stævnen, hvor beboerne begyndte at flytte ind i 2009.

Selskabet tilpasser udbygningen af infrastruktur til udviklingstakten i byggerierne. Dette indebærer færdiggørelse af veje og den sydlige del af parkrummet i Ørestad Syd omkring byggerierne Stævnen og 8-tallet. Ligeledes forventes søerne endeligt færdiggjort i løbet af foråret 2010.

---

## Nordhavnen

Nordhavnen skal over en periode på op mod 50 år udvikles og udbygges til en bydel med 40.000 indbyggere og et tilsvarende antal arbejdspladser.

I marts 2009 blev den åbne internationale konkurrence om en overordnet strukturplan for hele Nordhavnen og en konkret bebyggelsesplan for Indre Nordhavn afgjort. Forslaget "Nordholmene – Urban Delta" vandt konkurrencen og skal danne grundlag for udviklingen af Nordhavnen som ny integreret bydel. Vinderforslaget vil forvandle Nordhavnen fra industriområde til en by af holme i direkte tilknytning til vandet med boliger og nye arbejdspladser.

Samtidig med afgørelsen af konkurrencen besluttede By & Havn at tilknytte arkitektfirmaerne COBE, SLETH MODERNISM og Polyform samt ingeniørfirmaet Rambøll til den videre udvikling af Nordhavnsprojektet, herunder til at kvalificere bebyggelsesplanen for Indre Nordhavn til et sådant niveau,



at planen kan danne grundlag for Københavns Kommunes udarbejdelse af et kommuneplantillæg samt en lokalplan.

Kvalificeringsarbejdet forventes at resultere i, at By & Havn medio 2010 kan anmode kommunen om udarbejdelse af det plangrundlag, der er en forudsætning for realisering af projektet.

En jordopfyldning på ca. 1 mio. m<sup>2</sup> og en ny krydstogtkaj planlægges også. De samlede omkostninger hertil er anslået til 930 mio. kr., hvoraf de 250 mio. kr. er til krydstogtkajen. Investeringen i udvidelsen af Nordhavnen vil blive finansieret dels via indtægter fra modtagelse af jord, dels via lejebetaling fra CMP.

WM-redegørelsen vedrørende Nordhavnsopfyldningen forventes færdig i første kvartal 2010, hvorefter forberedelsesarbejdet til etablering af krydstogtterminal samt depot kan starte op.

Renoveringen af lystbådehavnen i Svanemøllehavnen er i gang og forventes afsluttet i 2010.

---

## Marmormolen

By & Havn har i samarbejde med Arkitektfirmaet 3XN og landskabsarkitekterne Schønherr udviklet en masterplan. Planen blev konkretiseret i en lokalplan, der blev endelig vedtaget i Københavns Borgerrepræsentation i december 2009. Lokalplanen rummer mulighed for bebyggelse med FN-By, hotel, erhverv og boliger – herunder mulighed for opførelse af Københavns nye vartegn – LM Project, der skal forbinde Marmormolen med Langelinie.

Arbejdet med realiseringen af FN-Byen er pågået og har ud over lejeforhandlinger med Udenrigsministeriet omfattet drøftelser med lejer, bruger og myndigheder om FN-Byens nærmere udformning.

Ud over lejeforhandlinger om FN-Byen Campus 1, som er den del af FN-Byen, der vil være placeret på Marmormolen, har der været ført lejeforhandlinger samt drøftelser om den nærmere udformning af FN-Byen Campus 2, som er det højlager, der skal opføres i Nordhavn med forventet ibrugtagning primo 2012. Lageret skal huse den del af Unicef, der fraflytter Marmormolen i forbindelse med udviklingen af området.

Endvidere er planlægningen af byggemodningen af området påbegyndt, således at byggemodningen af området kan begynde primo 2010. Arbejdet udføres af Byggemodningsselskabet Marmormolen.

---

## Sydhavnen

Lokalplanen for Teglholmen blev vedtaget i 2009, og magelæg af arealer med Sjælsø Gruppen på Teglholmen er gennemført. Således er området nu klar til udvikling.

Københavns Kommune besluttede at udbyde den planlagte bro mellem Sluseholmen og Teglholmen med henblik på, at broen kan stå færdig i 2011. Broen er blandt andet finansieret af grundejerne på Sluseholmen og Teglholmen. Endvidere har Københavns Kommune besluttet igangsætning af ny tresporet skole på Teglholmen, der forventes taget i brug i august 2012.

## Udlejning

### Nøgletal for Udlejning (mio. kr.)

	2009	2008
Nettoomsætning	174	174
Værdiregulering af investeringsejendomme	34	31
Andre indtægter	4	2
<b>Indtægter i alt</b>	<b>212</b>	<b>207</b>
Omkostninger	100	99
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>112</b>	<b>108</b>
Materielle anlægsaktiver	1.866	1.766
Investeringer	76	87
Forpligtelser	44	75

Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 765 bygnings-, areal- og vandlejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Segmentet har fortsat et stabilt resultat. Der er stadig stor efterspørgsel efter selskabets lejemål, og den økonomiske krise har ikke påvirket udlejningen væsentligt. Ganske vist har der vist sig en lidt højere opsigelsesfrekvens end tidligere, men størstedelen af disse lejemål er blevet genudlejet relativt hurtigt. Kun enkelte større bygningslejemål har det vist sig vanskeligt at få udlejet inden for en kortere tidshorizont.

Arealudlejningen er stort set ikke påvirket. Tværtimod blev der i 2009 indledt forhandlinger om såvel nye større areallejemål i Ydre Nordhavn, som mindre midlertidige areallejemål i Indre Nordhavn, og i Sydhavnen er der indgået aftale med Københavns Kommune om leje af et ca. 12.000 m<sup>2</sup> stort areal til genbrugsstation. På Margretheholm er der indgået aftale med Amagerforbrændingen om option på leje af arealer, som værket skal benytte i forbindelse med et byggeprojekt i perioden 2011 til 2015.

Der har været stor interesse fra trendskabende boligindretningsvirksomheder for at lokalisere sig i de store pakhuse på Sundmolen i Nordhavnen. Et større projekt, hvor fem af de førende virksomheder inden for kontor- og boligindretning (Montana A/S, Kvadrat A/S, Erik Jørgensen Møbelfabrik A/S, Luceplan A/S samt Vola A/S) etablerer sig i Pakhus 48, er taget i brug.

## Parkering

### Nøgletal for Parkering (mio. kr.)

	2009	2008
Nettoomsætning	26	17
Værdireguleringer	-3	13
Andre indtægter	0	1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>23</b>	<b>31</b>
Omkostninger	21	19
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2</b>	<b>12</b>
Materielle anlægsaktiver	386	376
Investeringer	9	93
Forpligtelser	5	13

By & Havn opfører, driver og vedligeholder p-anlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads. Forretningsområdet Parkering er selskabets mindste, men dog med en relativ stor vækst i takt med at indflytningen i de nyudviklede områder øges. Resultat af primær drift for 2009 er på 2 mio. kr., hvilket er en nedgang på 10 mio. kr. Nedgangen kan dog henføres til et fald i urealiserede værdireguleringer af parkeringsanlæggene. Den øvrige del af den primære drift har således haft en resultatfremgang på 6 mio. kr.

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 p-pladser i konstruktion. Udvidelse af parkeringshus Kay Fisker med en afdeling under byggeriet Winghouse lige nord for Ørestad Gymnasium vil stå færdigt i starten af 2010. Herefter ejer og driver selskabet ca. 930 P-pladser i konstruktion. Herudover driver selskabet syv terrænparkeringspladser med i alt ca. 1.800 P-pladser. Selskabet har i den forbindelse etableret kontor med faste åbningstider i Ørestad, tæt ved Vestamager Station.

Selskabet har i august måned 2009 påbegyndt detailprojekteringen af p-huset på Edvard Thomsens Vej med forventet byggestart medio 2010 og ibrugtagning ultimo 2011. Parkeringshuset vil rumme ca. 720 pladser. Opførelse af yderligere parkeringshuse afventer tilstrækkelig efterspørgsel, som kan sikre en tilfredsstillende økonomi.

Selskabet har i løbet af året "indsourcet" al drift og vedligeholdelse af parkering i Ørestad City og Ørestad Syd samt terrænparkeringspladserne i Københavns Havn. Derudover har selskabet overtaget drift og vedligehold af parkeringsanlægget Amerika Plads med overdragelse i januar 2010.

## Havnedrift

### Nøgletal for Havnedrift (mio. kr.)

	2009	2008
Nettoomsætning	275	323
Andre indtægter	3	5
<b>Indtægter i alt</b>	<b>278</b>	<b>328</b>
Omkostninger	237	249
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>41</b>	<b>79</b>
Materielle anlægsaktiver	712	718
Investeringer	31	64
Forpligtelser	86	74

Forretningsområdet Havnedrift er selskabets største målt på omsætning og personale. Størstedelen af den operationelle havnedrift er overdraget til et joint venture, Copenhagen Malmö Port AB (CMP). By & Havns andel af CMP på 50 pct. er indregnet i koncernregnskabet. Foruden de havneanlæg og havnearealer, som udlejes til CMP, har By & Havn ansvar for drift og vedligehold af en del andre anlæg, hvilket også indgår i resultatet.

Resultat af primær drift blev på 41 mio. kr., hvilket stort set er en halvering i forhold til 2008. Resultatudviklingen vurderes dog alligevel at være tilfredsstillende under de nuværende konjunkturer. Hovedårsagen til det faldende resultat af primær drift er naturligvis, at resultatandelen fra CMP er faldet. Som led i de forberedende arbejder vedrørende den kommende byudvikling af Nordhavnen fortsættes de igangværende undersøgelser og vurderinger af de fremtidige forventede store investeringer i havnedrift.

### CMP's økonomiske omsætning og resultat 2005-2009 (mio. SEK)

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Omsætning</b>	<b>603</b>	<b>649</b>	<b>733</b>	<b>784</b>	<b>733</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>80</b>	<b>93</b>	<b>145</b>	<b>181</b>	<b>118</b>

Den generelle økonomiske afmatning påvirkede også aktiviteterne i CMP. Den samlede godsmængde blev 15 mio. tons, hvilket er 17 pct. lavere end i 2008.

Ikke alle segmenter er dog lige hårdt ramt af de økonomiske konjunkturer, og på krydstogtområdet blev der sat ny rekord med 335 anløb i 2009. Københavns Havn fastholder dermed sin position som den største krydstogtdestination i Østersøregionen. Det forventes, at positionen kan fastholdes de kommende år med samme eller svagt stigende antal anløb.

På alle områder med enhedslast, som f.eks. containere, RoRo og nye biler, er omsætningen faldet markant i 2009. Antallet af nye biler håndteret i CMP blev stort set halveret i forhold til 2008, mens antal containere og RoRo-trafikken blev reduceret med mere end 20 pct. De sidste måneder af 2009 viste dog tegn på en stabilisering i mængderne, og for 2010 forventes svagt stigende mængder.

Inden for bulkområdet blev mængderne reduceret med ca. 10 pct., hvilket er tilfredsstillende under de nuværende konjunkturer og er en lavere nedgang, end mange konkurrerende havneoperatører har oplevet.

De faldende godsmængder har indebåret, at det har været nødvendigt at tilpasse omkostningsniveauet, blandt andet ved at reducere i personalestyrken, der er i 2009 blev mindsket med mere end 60 personer, svarende til ca. 13 pct.

CMP forventer stigende omsætning og resultat i 2010, dels som følge af, at omkostningstilpasningerne slår fuldt igennem, dels som følge af svagt stigende konjunkturer.

---

## Risikostyring

Til selskabets aktivitet er tilknyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste kan opdeles i generelle markedsrisici, udviklingen på de finansielle markeder samt øvrige risici.

---

### Generelle markedsrisici for selskabets forretningsområder

By & Havn er i tilknytning til arealudvikling afhængig af, at markedet efterspørger nye byområder i form af nye boliger og erhvervsbyggerier med tilhørende offentlige investeringer. I perioder med lavkonjunktur og faldende efterspørgsel, er der risiko for negativ påvirkning af værdiskabelsen på investeringsejendomme. Tidshorizonten på udviklingsprojekterne forlænges, og de økonomiske forudsætninger ændres. Selskabet revurderer regelmæssigt udviklingsprojekternes økonomiske forudsætninger.

Da ejendomsmarkedet er meget konjunkturfølsomt, vil efterspørgslen svinge med konjunkturerne og renteutviklingen. Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye bydele, således at man kan imødesee efterspørgslen, når markedet vender.

Selskabets udlejningsaktiviteter er også påvirket af den økonomiske afmatning. Selv om selskabets udlejningsejendomme har en attraktiv beliggenhed, indebærer de økonomiske konjunkturer naturligvis, at der er risiko for flere opsigelser fra lejers side og for længere genudlejningstider. De hidtidige erfaringer viser, at det er muligt at genudleje opsagte lejemål relativt hurtigt – bortset fra enkelte større lejemål. Selskabet arbejder dog aktivt på at reducere risikoen fremadrettet ved primært at indgå lejeaftaler med forholdsvis lange uopsigelsesperioder. Hertil kommer, at kreditvurdering og opkrævning af depositum fra nye lejere mindsker risikoen for direkte tab. Endelig skal lejere ofte selv investere i bygninger eller anlæg på lejemålet, hvorved risikoen for fraflytning mindskes.

Drift af parkeringsanlæg er også under indflydelse af de generelle økonomiske konjunkturer og dermed af udbygningstakten af selskabets arealer. Udbygningen af parkeringsanlæg afpasses dog så vidt muligt til efterspørgselsudviklingen, hvorved risiciene mindskes. Der arbejdes løbende med prisstrukturer for p-anlæggene for at udnyttelsesgraden af anlæggene optimeres.

Havnedriften påvirkes af de økonomiske konjunkturer og dermed også af den nuværende økonomiske krise, ligesom transportmarkedet er følsomt over for ændringer i konkurrenceevnen mellem de forskellige transportformer. Selskabets havneaktiviteter varetages primært af det delvist ejede CMP. CMP's aktiviteter er spredt over flere forretningsområder med vidt forskellige godstyper, hvilket mindsker risikoen. For eksempel har fremgang på krydstogtsegmentet modvirket den nedgang, der har været i eksempelvis containersegmentet som følge af den økonomiske konjunkturedgang. CMP's kundemasse består primært af store stabile kunder med en relativ stærk finansiell baggrund, hvilket mindsker risikoen for omsætningstab.

---

### Øvrige risici

Ændringer i skatte- eller lovmæssige forhold ved udvikling, køb og salg af fast ejendom kan få både negativ såvel som positiv indvirkning på selskabets økonomiske forhold, eksempelvis ændringer i lejelovgivningen, rentefradragsretten, skatter og afgifter. Den seneste vedtagne skattereform, hvor momsfrigørelse på fast ejendom blev ophævet, har haft en betydelig konsekvens for selskabets økonomiske resultat i 2009.

By & Havn har afdækket diverse risici igennem tegning af relevante forsikringer, eksempelvis bygningsforsikringer, motor- og materieforsikringer samt ansvarsforsikringer.

---

### Finansielle risici

Den finansielle risiko vedrørende de optagne lån er et væsentligt risikoområde for By & Havn. Selskabet har pr. 31. december 2009 en samlet rentebærende gæld (netto) på 13.964 mio. kr. Størstedelen af nettogælden er gæld til kreditinstitutter, som administreres af Sund & Bælt.

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Transportministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Selskabets låneporteføje er i henhold til disse retningslinjer alene endeligt eksponeret i DKK og EUR.

Bestyrelsen vedtager en gang årligt selskabets finansstrategi, der fastsætter rammerne for selskabets finansielle transaktioner og dispositioner. Risikoprofilen er lav.



By & Havns renterisici styres aktivt ved brug af swaps og øvrige finansielle instrumenter. Gælden i selskabet er pr. 31. december 2009 fordelt mellem 21 pct. variabelt forrentede lån, 47 pct. fastforrentede lån og 32 pct. indeksbaserede lån. Varigheden – opgjort som den gennemsnitlige rentebindingstid – af selskabets gæld er ultimo 2009 cirka syv år. Swaps og lignende aftaler indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner, således at kreditrisikoen på modparten i videst muligt 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 accepteres på en enkelt modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens ratings hos de internationale ratingbureauer.

Selskabet har en enkelt eksponering på DKK 72 mio. på Natixis, der ikke er omfattet af sikkerhedsstillelsesaftale. De underliggende transaktioner for eksponeringen på Natixis har dog afløb i november 2011.

Selskabets låneportefølje er ved årets udgang fordelt med 64 pct. i DKK og 36 pct. i EUR. Eksponeringen i EUR vurderes ikke at repræsentere nogen større risiko grundet den stabile danske fastkurspolitik.

---

## Risikostyring og intern kontrol

I By & Havn er direktionen ansvarlig for selskabets overordnede risikoprofil og -styring. Direktionen er endvidere ansvarlig for at afstemme de af bestyrelsen vedtagne strategier og politikker samt for etablering af et kontrolsystem, herunder i forbindelse med regnskabsaflæggelsesprocessen. Direktionen har implementeret de nødvendige kontroller til at imødegå de identificerede risici vedrørende regnskabsaflæggelsen, hvorved der er skabt en rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og/eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås. Direktionens beføjelse er defineret i en direktionsinstruks. Den enkelte afdelingsleder har ansvar for at identificere og håndtere konkrete risikoforhold inden for sit område. Selskabets interne kontroller og risikostyringssystemer skal sikre, at væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet opdages og korrigeres.

Selskabets forretningsansvarlige fremsender månedligt en rapportering til direktionen indeholdende et afdelingsregnskab modtaget af økonomiafdelingen og en skriftlig redegørelse til direktionen. Der er i den interne regnskabsaflæggelse etableret procedurer for kontroller, der sikrer en effektiv overvågning af selskabets resultater og dermed følger op på eventuelle svagheder, fejl og mangler. Der udarbejdes årligt et notat til bestyrelsen om forudsætningerne for værdiregulering af selskabets investeringsejendomme til markedsværdi. Forudsætningerne tilpasses løbende udviklingen på ejendomsmarkedet og i samfundskonjunkturerne.

Selskabets gældsportefølje administreres af Sund & Bælt A/S. Der er etableret interne kontroller, der sikrer, at den af bestyrelsen årligt vedtagne finansstrategi efterleves, og at de modtagne regnskabsrapporteringer er korrekte. Selskabet modtager månedligt rapporteringer fra porteføljeforvalteren indeholdende en regnskabsrapportering, udvikling i gældsporteføljen samt udviklingen på de finansielle markeder.

By & Havn foretager på regelmæssig basis en gennemgang af selskabets forsikringsdækning for at vurdere, om selskabet har den rigtige forsikringsdækning.

It-sikkerheden i selskabet gennemgås årligt af en ekstern revisor. Der er udarbejdet it-retningslinjer, der skal sikre en sikker og stabil drift.

---

## Samfundsansvar (CSR)

Som den primære grundejer i Ørestad og i havneområderne, administrator af over 750 lejemål og 3.400 parkeringspladser, vedligeholder af knap 60 km vejstrækning og 20 km bolværk langs havnen samt ansvarlig for havnedriften har By & Havn en betydelig indflydelse på byens udvikling og mange københavnernes hverdag. Det medfører ansvar og forpligtelser over for landets hovedstad, som vi er en del af.

Selskabet vil i løbet af 2010 tilslutte sig Global Compact (FN-standard) og benytte Global Compacts ti principper som udgangspunkt for selskabets arbejde med samfundsansvar. By & Havn vil løbende udvikle sit arbejde med samfundsansvar og herunder afklare, hvordan og inden for hvilke emner indsatsen fremover kan konkretiseres, måles og operationaliseres. Desuden vil selskabet i løbet af 2010 overveje, om Global Compact kan suppleres af andre vurderingssystemer inden for CSR-rapportering.

Som selskab bidrager vi til samfundsansvar ved eksternt at vurdere, hvordan By & Havns forpligtelser kan tilføre København nye byområder af høj kvalitet, og internt i selskabet ved at sikre trivsel for medarbejderne. Det kan være at sikre bæredygtig byudvikling eller have fokus på at understøtte by- og hverdagsliv i de nye byområder.

---

## Byudviklingsaktiviteter

By & Havn udvikler områder i Ørestad og langs Københavns Havn, hvor selskabet arbejder for at bygge by af høj kvalitet. I den forbindelse arbejder selskabet aktivt for at fremme foreningslivet og mulighederne for frivillige aktiviteter i udviklingsområderne. Derfor er der blandt andet etableret det 25.000 m<sup>2</sup> store aktivitetsområde PLUG N PLAY i Ørestad Syd og afholdt udstillinger og åbent hus i Nordhavnen. Derudover søger selskabet at give kunstnere mulighed for udfoldelse, blandt andet gennem opstilling af kunst på selskabets arealer. Endelig har selskabet skabt grundlag for aktiviteter i det alternative kulturtilbud "Under Vand" i den 1.300 m<sup>2</sup> store cykelkælder under Kay Fiskers Plads.

By & Havn arbejder for at fremme livet på vand, blandt andet ved at muliggøre husbåde, udleje til fritidssejlere og foreninger samt ved at stille arealer til rådighed for midlertidige aktiviteter langs kajstrækninger. Derudover sponsorerer selskabet større aktiviteter, events og kulturbegivenheder

med materiel, ligesom selskabet stiller udstyr til rådighed for politiets arbejde i forbindelse med større konferencer og arrangementer i byen.

Inddragelsen af det omkringliggende samfund er af stor betydning for By & Havn, og der arbejdes derfor aktivt for at sikre en god dialog og information til relevante organisationer, interessenter og borgere. I forbindelse med udvikling af selskabets arealer bidrager By & Havn til afholdelse af informationsmøder og borgermøder. Samtidig tilbyder selskabet rundvisninger i udviklingsområderne og lægger vægt på løbende at kommunikere via hjemmeside, nyhedsbreve, Facebook mv.

---

## Miljø og bæredygtighed

Selskabet arbejder aktivt med miljø og bæredygtige løsninger i de kommende byggerier på selskabets arealer, hvor blandt andet det fremtidige byområde i Nordhavnen vil sætte nye standarder for bæredygtige byområder. Blandt andet derfor vil selskabet i de kommende år have øget fokus på at stille krav til leverandører ift. eksempelvis at sikre miljørigtige og bæredygtige løsninger.

Ørestad er tænkt og planlagt bæredygtigt fra fødslen, dels ved at bydelen er koncentreret omkring Metroen, hvor boliger og arbejdspladser ligger stationsnært, dels ved at Ørestad overvejende er en tæt og kompakt by, som i sig selv er med til at mindske energibehov mv. På de konkrete byggerier i Ørestad har selskabet de senere år sammen med developerne arbejdet for nye miljøforbedrende løsninger i erhvervsbyggerier, offentlige institutioner og hotelprojekter, men også i forbindelse med By & Havns egne parkeringsløsninger.

Selskabet benytter får til naturpleje på Sydshavnstippen. Uden fårene ville den ødelæggende kæmpebjørneklo dominere landskabet. Tilsvarende har selskabet kørt til naturpleje på Amager Fælled.

---

## God selskabsledelse

By & Havn efterlever generelt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse samt i øvrigt Statens anbefalinger og krav for god selskabsledelse i statsejede virksomheder. (jf. [www.corporategovernance.dk](http://www.corporategovernance.dk))

I løbet af 2009 har fokus været på at implementere så mange regler omkring god selskabsledelse som muligt under hensyntagen til selskabets på visse områder særlige konstruktion og ejerskab mv.

Dette betyder blandt andet, at selskabet en gang årligt, og første gang i 2009, gennemfører en egentlig evaluering af bestyrelsens arbejde. Evalueringen sker ved, at de enkelte medlemmer gennem udfyldelse af et spørgeskema i anonymiseret form tilkendegiver deres holdning til blandt andet mødernes og materialets form, metoder i bestyrelsen, opfølgning og implementering af trufne beslutninger, formandens arbejde, samarbejdet mellem bestyrelse og direktion mv. Også en gennemgang af forretningsordenen vil ske i forbindelse med evalueringen.

En række af de øvrige anbefalinger er endvidere implementeret (f.eks. er yderligere oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer og procedurebeskrivelse om medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer lagt på selskabets hjemmeside mv.). Selskabet lægger generelt stor vægt på åbenhed. Derfor lægges alle kvartals-, halvårs- og årsrapporter ud på selskabets hjemmeside, der også indeholder information om selskabets aktiviteter i bredt omfang.

Da By & Havn er et offentligt ejet selskab med egen stiftelseslovgivning er en række af anbefalingerne omkring Corporate Governance ikke relevante for selskabet og skal derfor ikke følges. Dette gælder anbefalinger om f.eks. vederlagspolitik, overvejelser ift. udpegning af bestyrelsesmedlemmer, periode for bestyrelsesmedlemmer samt valg af revisorer. Derudover har selskabet, grundet et tæt og professionelt samarbejde, valgt ikke at have en arbejds- og opgavebeskrivelse for formandskabet.

---

## Organisation og medarbejdere

Som byudviklingselskab har By & Havn mangeartede opgaver og dermed også en bredt forankret viden i organisationen. Dette gælder både i dybden, hvor selskabet råder over alt fra byplanlæggere til driftsmedarbejdere, og i bredden, idet selskabet både udvikler havnen og nye byområder.

Til den løbende vedligeholdelse og udvikling af havnen råder selskabet i sin egen organisation over en central ekspertise om havneinfrastruktur samt drift og vedligehold af bolværker, bygninger, broer, veje mv. Selve anlægssiden udliciteres i vid udstrækning, mens mindre opgaver, der har karakter af løbende vedligehold, varetages i eget regi.

Den operationelle havnedrift varetages af Copenhagen Malmö Port AB, der kan ses som en specialiseret havne- og terminaloperatør med et indgående kendskab til transport, logistik og markedsforhold mv.

Byudviklingsdelen varetages direkte af By & Havns egne byplanlæggere og projektledere, der i høj grad benytter eksterne konsulenter til at løse specialiserede opgaver i by- og ejendomsudviklingen.

Selskabet har endvidere adgang til en højt specialiseret viden om markedsforhold samt ejendoms- og byudvikling ved at indgå i selskabsdannelser med developere, entreprenører o.a.

I såvel moderselskabet som i CMP er der gennemført organisatoriske tilpasninger, herunder også reduktion i personale som konsekvens af de økonomiske konjunkturer. Rationaliseringerne vil først for alvor slå igennem i 2010.



# REGNSKAB

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009

### Koncern

DKK 1.000	Note	2009	2008
Nettoomsætning	1	487.882	551.889
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-67.317	82.717
Andre driftsindtægter		4.587	10.611
<b>Indtægter i alt</b>		<b>425.152</b>	<b>645.217</b>
Personaleomkostninger	3	-164.279	-175.691
Andre eksterne omkostninger	4	-207.581	-220.347
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-44.506	-50.788
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>8.786</b>	<b>198.391</b>
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	85	1.059
Finansielle indtægter	7	752.495	981.106
Finansielle omkostninger	8	-1.257.680	-1.528.260
<b>Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld</b>		<b>-496.314</b>	<b>-347.704</b>
Markedsværdiregulering af gæld	9	-235.381	-839.383
<b>Resultat før skat</b>		<b>-731.695</b>	<b>-1.187.087</b>
Skat af årets resultat	10	-12.108	-21.318
<b>Årets resultat</b>		<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>

### RESULTATDISPONERING

#### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	85	628
Overført overskud	-743.888	-1.209.033
	<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>

## Balance 31. december 2009

Koncern

Aktiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2009	31. dec. 2008
Investeringsejendomme		9.328.322	9.234.329
Grunde og bygninger		343.841	419.379
Havneindretninger		396.853	372.744
Driftsmateriel		86.478	92.343
Materielle anlægsaktiver under opførelse		48.503	60.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11</b>	<b>10.203.997</b>	<b>10.179.062</b>
Kapitalandele i associerede selskaber	12	6.914	6.829
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	13	10.696	10.469
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	13	2.502.066	3.302.577
Andre tilgodehavender	13	4.316	3.695
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.523.992</b>	<b>3.323.570</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.727.989</b>	<b>13.502.632</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		103.389	91.060
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	97.914	179.217
Tilgodehavende hos joint ventures		1.225	4.399
Andre tilgodehavender	15	373.021	390.220
Selskabsskat		53	3.681
Periodeafgrænsningsposter		2.742	1.916
<b>Tilgodehavender</b>		<b>578.344</b>	<b>670.493</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>52.821</b>	<b>11.033</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>313.221</b>	<b>427.116</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>944.386</b>	<b>1.108.642</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.672.375</b>	<b>14.611.274</b>

## Balance 31. december 2009

Koncern

Passiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2009	31. dec. 2008
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-1.672.438	-952.068
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.221.874</b>	<b>-501.504</b>
Hensættelse til udskudt skat	16	14.753	20.684
Andre hensatte forpligtelser	17	69.951	50.644
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>84.704</b>	<b>71.328</b>
Kreditinstitutter	18	11.031.621	12.789.153
Leasingforpligtelser	18	77.704	80.030
Deposita	18	30.197	31.856
Gæld til Københavns Kommune	18	423.462	404.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.562.984</b>	<b>13.305.520</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	2.932.497	1.237.577
Kreditinstitutter		0	110.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.628	61.625
Anden gæld	19	231.793	279.911
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.643	46.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.246.561</b>	<b>1.735.930</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.809.545</b>	<b>15.041.450</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.672.375</b>	<b>14.611.274</b>
Eventualforpligtelser mv.	20		
Honorar til revision	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		

# Pengestrømsopgørelse

Koncern

DKK 1.000	Note	2009	2008
Årets resultat		-743.803	-1.208.405
Reguleringer	23	864.681	1.375.314
Ændring i driftskapital	24	-54.615	52.558
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>66.263</b>	<b>219.467</b>
Renteindbetalinger og lignende		758.426	849.269
Renteudbetalinger og lignende		-1.319.421	-1.562.315
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-494.732</b>	<b>-493.579</b>
Betalt selskabsskat, netto		-9.377	-7.069
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-504.109</b>	<b>-500.648</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-148.148	-353.800
Ændring i finansielle anlægsaktiver		852.214	63.588
Salg af investeringsejendomme		36.008	28.921
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		-239	1.218
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		81.303	207.607
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		0	5.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>821.138</b>	<b>-47.466</b>
Overførsel swap til Metroselskabet		-25.623	0
Optagelse af ny gæld		749.864	2.119.165
Tilbagebetaling af gæld		-1.113.378	-2.162.487
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-389.137</b>	<b>-43.322</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-72.108</b>	<b>-591.436</b>
Likvider 1. januar		438.149	1.029.585
<b>Likvider 31. december</b>		<b>366.041</b>	<b>438.149</b>
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		52.821	11.033
Likvide beholdninger		313.220	427.116
<b>Likvider 31. december</b>		<b>366.041</b>	<b>438.149</b>



## Egenkapitaloppgørelse

Koncern

DKK 1.000	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	-23.766	-23.766
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	628	628
Årets resultat	-	-1.209.033	-1.209.033
<b>Egenkapital 31. december 2008</b>	<b>450.564</b>	<b>-952.068</b>	<b>-501.504</b>
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	9.975	9.975
Reklassificering investeringsejendomme	-	13.458	13.458
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-	85	85
Årets resultat	-	-743.888	-743.888
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>450.564</b>	<b>-1.672.438</b>	<b>-1.221.874</b>

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000	2009	2008
<b>1 NETTOOMSÆTNING</b>		
Havneindtægter	211.011	252.548
Lejeindtægter, ejendomme	253.672	249.679
Parkeringsindtægter	22.529	13.769
Øvrig omsætning	670	35.893
	<b>487.882</b>	<b>551.889</b>
<b>2 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	31.517	55.079
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-98.834	27.638
	<b>-67.317</b>	<b>82.717</b>
<b>3 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	136.882	146.137
Pensioner	8.260	7.335
Andre omkostninger til social sikring	14.743	17.140
Øvrige personaleomkostninger	4.394	5.079
	<b>164.279</b>	<b>175.691</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.029	2.020
Bestyrelse	1.450	1.467
	<b>3.479</b>	<b>3.487</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>525</b>	<b>579</b>
<b>4 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>		
Drifts- og administrationsomkostninger	173.590	184.127
Ejendomsskatter og afgifter	33.991	36.220
	<b>207.581</b>	<b>220.347</b>
<b>5 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIALLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Bygninger	9.556	9.317
Havneindretninger	15.310	23.371
Driftsmateriel	19.640	18.100
	<b>44.506</b>	<b>50.788</b>
<b>6 RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER EFTER SKAT</b>		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	85	1.059
	<b>85</b>	<b>1.059</b>

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

2009

2008

## 7 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter, bank	14.929	48.984
Renteindtægter fra finansielle instrumenter	603.071	784.165
Renteindtægter, joint ventures	1.232	2.256
Renteindtægter, Københavns Kommune	121.251	136.162
Valutakursreguleringer	9.927	9.035
Andre finansielle indtægter	2.085	504
	<b>752.495</b>	<b>981.106</b>

## 8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteomkostninger, kreditinstitutter	597.179	620.797
Renteomkostninger fra finansielle instrumenter	629.127	894.145
Finansiel leasing	3.028	2.999
Valutakursregulering	8.611	7.887
Andre finansielle omkostninger	19.735	2.432
	<b>1.257.680</b>	<b>1.528.260</b>

## 9 MARKEDSVÆRDIREGULERING AF GÆLD

Markedsværdiregulering af lån	-302.873	90.183
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	80.409	-1.010.670
Markedsværdiregulering af vejjæld, Københavns Kommune	-12.917	81.103
Øvrige markedsværdireguleringer	0	1
	<b>-235.381</b>	<b>-839.383</b>

## 10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat i joint ventures og associerede selskaber	12.108	21.318
Årets skat i alt	<b>12.108</b>	<b>21.318</b>

By & Havn er ikke skattepligtigt. Skat af periodens resultat vedrører By & Havns joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede (100 pct.) skat udgør 24.111 t.kr.

# Noter til årsrapporten

Koncern

## 11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	9.179.436	438.899	457.750	164.656	60.267
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	1.690	0	9.635	0
Reklassifikation	101.756	-96.228	0	0	0
Tilgang i perioden	16.937	173	196	5.711	177.642
Tilbageført tilgang vedrørende boligoms	-48.214	0	0	0	0
Afgang i perioden	-4.491	0	0	-2.351	0
Overførsler i perioden	126.840	20.587	39.223	2.756	-189.406
Kostpris 31. december	9.372.264	365.121	497.169	180.407	48.503
Værdireguleringer 1. januar	54.892				
Periodens nettoopskrivning	-98.834				
Værdireguleringer 31. december	-43.942				
Af- og nedskrivninger 1. januar		19.520	85.006	72.313	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		136	0	4.395	
Reklassifikation		-7.931	0	0	
Periodens afskrivninger		9.555	15.310	19.542	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-2.321	
Af- og nedskrivninger 31. december		21.280	100.316	93.929	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.328.322</b>	<b>343.841</b>	<b>396.853</b>	<b>86.478</b>	<b>48.503</b>
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		80.030			

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

Koncernen har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har koncernen visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

## 12 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER

Kostpris 1. januar	6.201	41.891
Periodens afgang	0	-35.690
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>6.201</b>	<b>6.201</b>
Værdireguleringer 1. januar	628	7.908
Periodens resultat	85	1.059
Udbytte til moderselskabet	0	-5.000
Periodens afgang	0	-3.339
Værdireguleringer 31. december	713	628
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.914</b>	<b>6.829</b>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

## 13 ØVRIGE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	10.469	3.302.577	3.695
Periodens tilgang	227	121.197	1.350
Periodens afgang	0	-921.708	-729
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.696</b>	<b>2.502.066</b>	<b>4.316</b>

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

Tilgodehavende Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og forventes betalt via tilbageførsel af provenu vedrørende grundskyld efter kommunal udligning. I juni 2009 er tilgodehavende vedrørende Nordhavnen indfriet med et beløb på 858 mio. kr. Københavns Kommune kan til enhver tid indfri det resterende tilgodehavende helt eller delvist, dog senest år 2057.

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

## 14 TILGODEHAVENDER FRA SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME

Skødekonti og garantier	15.482	8.566
Refusionsdebitorer Ørestad	82.432	170.651
	<b>97.914</b>	<b>179.217</b>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 15 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

## 15 ANDRE TILGODEHAVENDER

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 91 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 253 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

## 16 UDSKUDT SKAT

Hensat 1. januar	20.684	15.056
Ændringer i perioden	-5.931	5.628
Hensat 31. december	<b>14.753</b>	<b>20.684</b>

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 29.434 t.kr. Der er medtaget 50 pct., svarende til ejerandel.

## 17 ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Kostpris 1. januar	50.644	51.951
Tilgang i perioden	28.714	15
Anvendt i perioden	-9.407	-1.322
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<b>69.951</b>	<b>50.644</b>

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	1.705	536
Mellem 1 og 5 år	64.571	50.063
Efter 5 år	3.675	45
	<b>69.951</b>	<b>50.644</b>

Hensatte forpligtelser vedrørende hensættelse til byggemodning, miljøforanstaltninger og understøttelsesfond.

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2009 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Hensatte forpligtelser til byggemodning vedrører infrastruktur i forbindelse med de tidligere DanLink-arealer.

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

## 18 GÆLDSFORPLIGTELSE

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	13.724.773	13.796.744
Leasingforpligtelser	80.030	82.251
Gæld til Københavns Kommune	660.482	632.246
	<b>14.465.285</b>	<b>14.511.241</b>

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til kreditinstitutter kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2009	8.758.421	4.974.082	-7.730	13.724.773
31. december 2008	8.963.617	4.840.236	-7.109	13.796.744

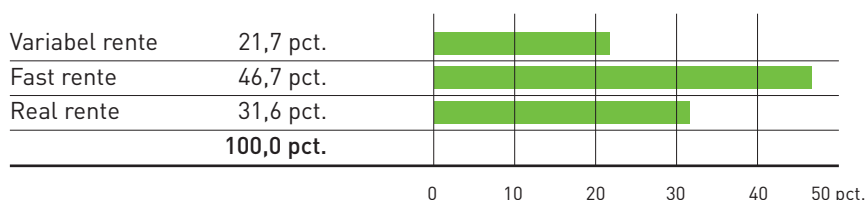
### Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser kan yderligere specificeres således:

MIO. KR.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	-3.020	-3.250	-1.150	-2.200	0	-2.670	-12.380	-12.858
Renteswaps	3.558	1.350	1.448	-1.500	0	-4.855	1	-745
Valutaswaps	-3.268	1.900	0	0	0	1.162	-206	-122
Øvrige derivater	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>-2.730</b>	<b>0</b>	<b>298</b>	<b>-3.700</b>	<b>0</b>	<b>-6.453</b>	<b>-12.585</b>	<b>-13.725</b>

Deveriat er nærmere beskrevet under finansielle risici i ledelsesberetningen.

Fordeling på fast og variabel rente: Rentefordeling inkl. rentegarantier



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente og valutaswaps udgør i alt 867 mio. kr.

# Noter til årsrapporten

Koncern

## 18 GÆLDSFORPLIGTELSESR fortsat

### Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og 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.

### Leasingforpligtelser

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:

Forfalder inden for 1 år	5.380	5.249
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.901	22.342
Forfalder efter 5 år	74.620	80.559
	<b>102.901</b>	<b>108.150</b>
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.083	26.479

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt administrations- og personalebygning 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	Kreditinstitutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.326	237.020	2.693.151	2.932.497
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.455	654	6.708.732	6.719.841
Forfalder efter 5 år	30.197	67.249	422.808	4.322.890	4.843.144
	<b>30.197</b>	<b>80.030</b>	<b>660.482</b>	<b>13.724.773</b>	<b>14.495.482</b>



---

# Noter til årsrapporten

Koncern

## 19 ANDEN GÆLD

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 155 mio. kr. 31.12.2008 var beløbet 217 mio. kr.

## 20 EVENTUALFORPLIGTELSE 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.

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt en pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. 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 2009 udgør 269 mio. kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 178 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

Der er indgået lejeforpligtelser over for Malmö Hamn AB på ca. 43 mio. kr.

## KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 18 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.

Selskabet har ved salg/option af et ca. 157.000 etagemeter stort areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

# Noter til årsrapporten

Koncern

## 21 HONORAR TIL REVISION

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatterådgivning	Andre ydelser	I alt	2008
Rigsrevisionen	737.150	0	0	0	0	737.150	552.880
Deloitte	777.000	0	0	82.000	0	859.000	309.000
PricewaterhouseCoopers	5.000	0	201.500	0	38.000	244.500	931.000
KPMG	27.000	27.750	0	0	0	54.750	100.000
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	168.000	0	0	0	0	168.000	186.000
BDO ScanRevision	9.000	0	0	0	0	9.000	100.000
<b>I alt</b>	<b>1.723.150</b>	<b>27.750</b>	<b>201.500</b>	<b>82.000</b>	<b>38.000</b>	<b>2.072.400</b>	<b>2.178.880</b>

## 22 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

### Bestemmende indflydelse

### Grundlag

Københavns Kommune

Interessant

Den Danske Stat

Interessant

### Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter endvidere joint ventures og associerede selskaber. Endvidere anses 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 på netto 32 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 tjenesteydelser mellem moderselskabet og joint ventures og associerede selskaber i form af administrationsbidrag og tjenesteydelser.

Herudover har der ikke i periodens løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gennemført særlige transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, ejere, tilknyttede selskaber eller andre nærtstående parter.

### Ejerforhold

Københavns Kommune ( 55 pct.)

Den Danske Stat ( 45 pct.)

# Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

2009

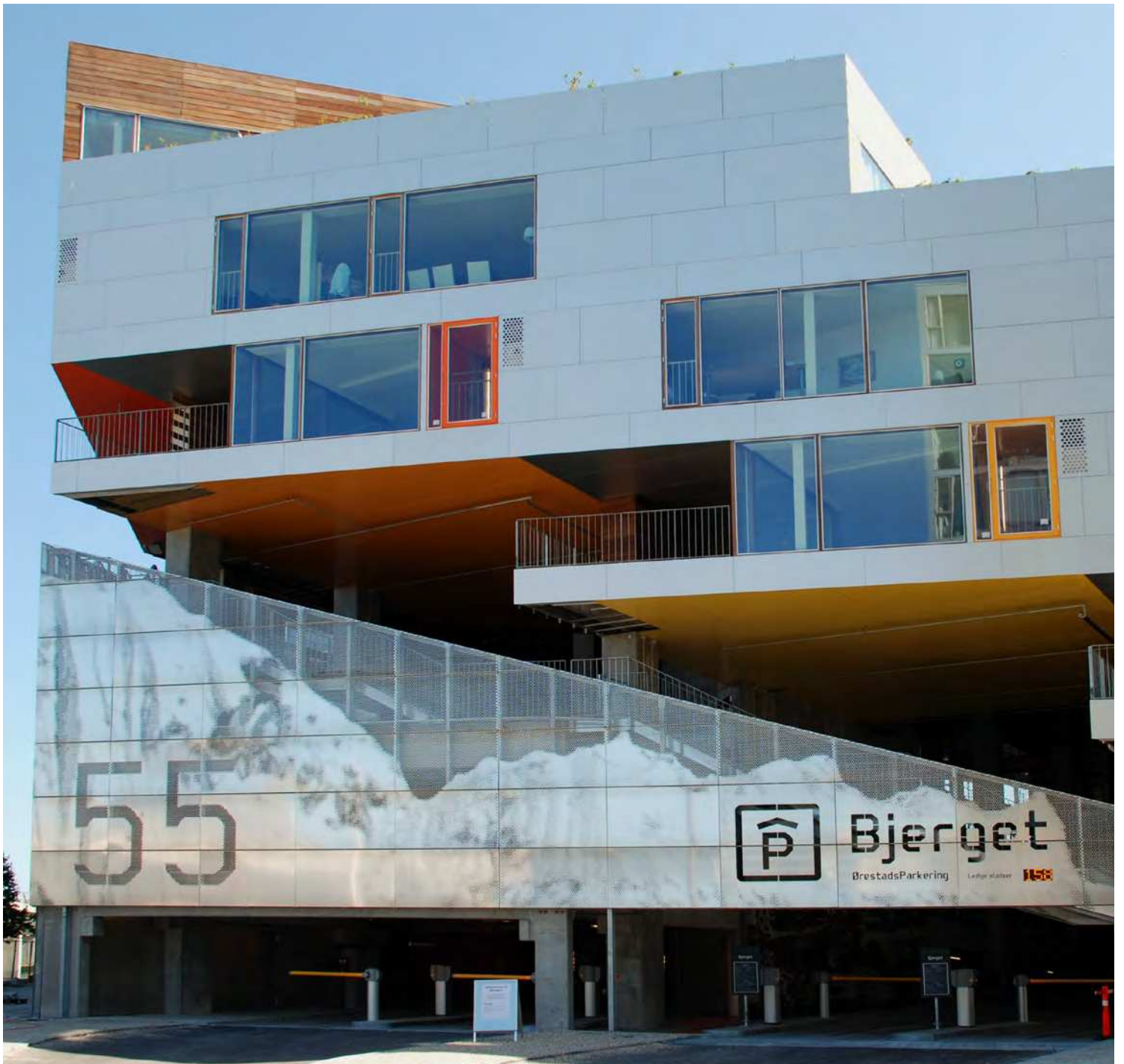
2008

## 23 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER

Finansielle indtægter	-752.495	-981.106
Finansielle omkostninger	1.257.680	1.528.260
Markedsværdiregulering af gæld	235.381	839.383
Værdireguleringer af investeringsejendomme	67.317	-82.717
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	269	447
Årets af- og nedskrivninger	44.506	50.788
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-85	-1.059
Skat af periodens resultat	12.108	21.318
Andre reguleringer	0	0
	<b>864.681</b>	<b>-1.375.314</b>

## 24 PENGESTRØMSOPGØRELSE - ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i tilgodehavender	57.544	83.836
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-16.981	-3.529
Ændring i leverandører mv.	14.052	-27.749
	<b>54.615</b>	<b>52.558</b>



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009

## Moderselskab

DKK 1.000	Note	2009	2008
Nettoomsætning	1	241.773	239.465
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-74.801	82.717
Andre driftsindtægter		1.486	5.838
<b>Indtægter i alt</b>		<b>168.458</b>	<b>328.020</b>
Personaleomkostninger	3	-66.004	-61.693
Andre eksterne omkostninger	4	-119.855	-121.828
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-27.154	-27.300
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-44.555</b>	<b>117.199</b>
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	41.222	76.056
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	85	1.059
Finansielle indtægter	8	747.707	979.037
Finansielle omkostninger	9	-1.252.881	-1.542.373
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>		<b>-508.422</b>	<b>-369.022</b>
Markedsværdiregulering af gæld	10	-235.381	-839.383
<b>Årets resultat</b>		<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>

## RESULTATDISPONERING

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	85	1.059
Overført overskud	-743.888	-1.209.464
	<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>

## Balance 31. december 2009

Moderselskab

Aktiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2009	31. dec. 2008
Investeringsjendomme		9.189.565	9.108.017
Grunde og bygninger		318.652	394.898
Havneindretninger		387.336	363.267
Driftsmateriel		18.345	18.953
Materielle anlægsaktiver under opførelse		43.824	57.454
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11</b>	<b>9.957.722</b>	<b>9.942.589</b>
Kapitalandele i joint ventures og datterselskaber	12	377.138	340.704
Kapitalandele i associerede selskaber	13	6.915	6.829
Ansvarlig lånekapital joint ventures	14	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	21.392	20.938
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	14	2.502.066	3.302.577
Andre tilgodehavender	14	4.316	3.695
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.956.827</b>	<b>3.719.743</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.914.549</b>	<b>13.662.332</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.190	69.744
Tilgodehavender fra salg af investeringsjendomme	15	97.914	179.217
Tilgodehavende hos joint ventures		0	6.254
Andre tilgodehavender	16	358.046	371.293
Periodeafgrænsningsposter		2.492	1.616
<b>Tilgodehavender</b>		<b>540.642</b>	<b>628.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>114.190</b>	<b>214.382</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>654.832</b>	<b>842.506</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.569.381</b>	<b>14.504.838</b>

## Balance 31. december 2009

Moderselskab

Passiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2009	31. dec. 2008
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-1.672.438	-952.068
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.221.874</b>	<b>-501.504</b>
<hr/>			
Andre hensatte forpligtelser	17	44.896	27.201
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>44.896</b>	<b>27.201</b>
<hr/>			
Kreditinstitutter	18	11.031.621	12.789.154
Leasingforpligtelser	18	77.704	80.030
Deposita	18	27.547	29.644
Gæld til Københavns Kommune	18	423.462	404.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.560.334</b>	<b>13.303.309</b>
<hr/>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	2.932.497	1.237.577
Kreditinstitutter		0	110.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.859	42.102
Skyldig til joint ventures		1.185	0
Anden gæld	19	186.107	239.336
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.377	46.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.186.025</b>	<b>1.675.832</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.746.359</b>	<b>14.979.141</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>13.569.381</b>	<b>14.504.838</b>
<hr/>			
Eventualforpligtelser mv.	20		
Honorar til revision	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		

# Egenkapitaloppgørelse

Moderselskab

DKK 1.000	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-23.766	-23.766
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		628	628
Årets resultat		-1.209.033	-1.209.033
<b>Egenkapital 31. december 2008</b>	<b>450.564</b>	<b>-952.068</b>	<b>-501.504</b>
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		9.975	9.975
Reklassificering inv. Ejendomme		13.458	13.458
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		85	85
Periodens resultat		-743.888	-743.888
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>450.564</b>	<b>-1.672.438</b>	<b>-1.221.874</b>



# Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

2009

2008

## 1 NETTOOMSÆTNING

Havneindtægter	2.951	2.494
Lejeindtægter, ejendomme	200.943	216.662
Lejeindtægter, parkering	19.081	10.404
Øvrig omsætning	18.798	9.905
	<b>241.773</b>	<b>239.465</b>

## 2 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	24.033	55.079
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-98.834	27.638
	<b>-74.801</b>	<b>82.717</b>

## 3 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	57.455	53.509
Pensioner	3.589	2.918
Andre omkostninger til social sikring	572	187
Øvrige personaleomkostninger	4.388	5.079
	<b>66.004</b>	<b>61.693</b>

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Direktion	2.029	2.020
Bestyrelse	1.450	1.467
	<b>3.479</b>	<b>3.487</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>113</b>	<b>103</b>
--	------------	------------

## 4 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Drifts- og administrationsomkostninger	88.050	87.947
Ejendomsskatter og afgifter	31.805	33.880
	<b>119.855</b>	<b>121.827</b>

## 5 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Bygninger	8.536	8.925
Havneindretninger	15.154	14.169
Driftsmateriel	3.464	4.206
	<b>27.154</b>	<b>27.300</b>

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000	2009	2008
<b>6 RESULTAT AF KAPITALANDELE I JOINT VENTURES EFTER SKAT</b>		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	41.222	76.056
	<b>41.222</b>	<b>76.056</b>
<b>7 RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER EFTER SKAT</b>		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	85	1.059
	<b>85</b>	<b>1.059</b>
<b>8 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter, bank	10.888	46.915
Renteindtægter, finansielle instrumenter	603.071	784.165
Renteindtægter, joint ventures	2.250	2.256
Renteindtægter, Københavns Kommune	121.251	136.162
Valutakursreguleringer	9.921	9.035
Andre finansielle indtægter	326	504
	<b>747.707</b>	<b>979.037</b>
<b>9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteomkostninger, bank	597.178	634.432
Renteomkostninger finansielle instrumenter	629.127	894.145
Renteomkostninger, realkreditlån	0	479
Renteomkostninger, Københavns Kommune	14.536	0
Finansiel leasing	3.028	2.999
Valutakursreguleringer	8.608	7.887
Andre finansielle omkostninger	404	2.432
	<b>1.252.881</b>	<b>1.542.373</b>
<b>10 MARKEDSVÆRDIREGULERING AF GÆLD</b>		
Markedsværdiregulering af lån	302.873	-90.185
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-80.409	1.010.670
Markedsværdiregulering af vejjæld, Københavns Kommune	12.917	-81.103
Øvrige markedsværdireguleringer	0	1
	<b>235.381</b>	<b>839.383</b>

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

## 11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	9.037.810	412.682	390.274	26.738	57.454
Reklassifikation	101.756	-96.228	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	175.776
Tilbageført tilgang vedrørende moms på boligjord	-48.214	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	126.840	20.587	39.223	2.756	-189.406
Kostpris 31. december	9.218.192	337.041	429.497	29.494	43.824
Værdireguleringer 1. januar	70.207				
Periodens nettoopskrivninger	-98.834				
Værdireguleringer 31. december	-28.627				
Af- og nedskrivninger 1. januar		17.784	27.007	7.784	
Reklassifikation		-7.931	0	0	
Periodens afskrivninger		8.536	15.154	3.365	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Af- og nedskrivninger 31. december		18.389	42.161	11.149	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.189.565</b>	<b>318.652</b>	<b>387.336</b>	<b>18.345</b>	<b>43.824</b>
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		80.030			

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 tidshorisont.

By & Havn har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har By & Havn visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

## 12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES OG DATTERSELSKABER

Kostpris 1. januar	261.047	255.984
Periodens tilgang	0	5.063
Kostpris 31. december	261.047	261.047
Værdireguleringer 1. januar	79.657	41.302
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	9.975	-23.768
Periodens resultat	41.222	76.056
Udbytte til moderselskabet	-14.761	-13.933
Værdireguleringer 31. december	116.093	79.657
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>377.137</b>	<b>340.704</b>

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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.
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	København	TDKK 60.500	50 pct.
Prøvestenen A/S	København	TDKK 500	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 10.000	50 pct.
Komplementarselskab No. 1 A/S	København	TDKK 125	50 pct.

## 13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER

Kostpris 1. januar	6.201	41.891
Periodens afgang	0	-35.690
Kostpris 31. december	6.201	6.201
Værdireguleringer 1. januar	628	7.908
Periodens resultat	85	1.059
Udbytte til moderselskabet	0	-5.000
Periodens afgang	0	-3.339
Værdireguleringer 31. december	713	628
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.914</b>	<b>6.829</b>

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

## 13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE SELSKABER fortsat

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

## 14 ØVRIGE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Ansvarlig lånekapital joint ventures	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	20.938	3.302.577	3.695
Periodens tilgang	0	454	121.197	1.317
Periodens afgang	0	0	-921.708	-696
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>45.000</b>	<b>21.392</b>	<b>2.502.066</b>	<b>4.316</b>

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

Tilgodehavende hos Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenu vedrørende grundskyld efter kommunal udligning. I juni 2009 er tilgodehavende vedrørende Nordhavnen indfriet med et beløb på 858 mio. kr. Københavns Kommune kan til enhver tid indfri det resterende tilgodehavende helt eller delvist, dog senest 2057.

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31.dec. 2009

31.dec. 2008

## 15 TILGODEHAVENDER FRA SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME

Skødekonti og garantier	15.482	8.566
Refusionsdebitorer Ørestad	82.432	170.651
	<b>97.914</b>	<b>179.217</b>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 15 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

## 16 ANDRE TILGODEHAVENDER

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 91 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggeomdningsmoms på 253 mio. kr. der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

## 17 ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Kostpris 1. januar	27.203	27.188
Tilgang i perioden	17.700	15
Anvendt i perioden	-7	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>44.896</b>	<b>27.203</b>

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	0	532
Mellem 1 og 5 år	41.971	26.626
Efter 5 år	2.925	45
	<b>44.896</b>	<b>27.203</b>

Hensatte forpligtelser vedrørende hensættelse til byggeomdnings, miljøforanstaltninger og understøttelsesfond.

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2009 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31. dec. 2009

31. dec. 2008

## 18 GÆLDSFORPLIGTELSE

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	13.724.773	13.796.744
Leasingforpligtelser	80.030	82.251
Gæld til Københavns Kommune	660.482	632.246
	<b>14.465.285</b>	<b>14.511.241</b>

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2009	8.758.421	4.974.082	-7.730	13.724.773
31. december 2008	8.963.617	4.840.236	-7.109	13.796.744

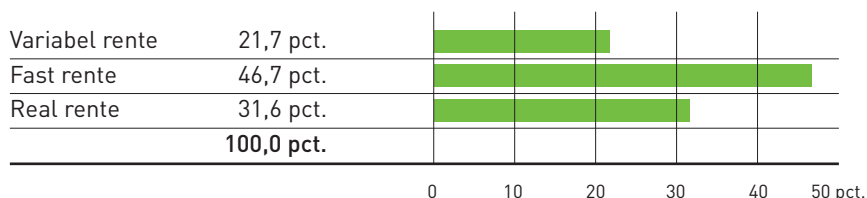
### Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser kan yderligere specificeres således:

MIO. KR.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	-3.020	-3.250	-1.150	-2.200	0	-2.760	-12.380	-12.858
Renteswaps	3.558	1.350	1.448	-1.500	0	-4.855	1	-745
Valutaswaps	-3.268	1.900	0	0	0	1.162	-206	-122
Øvrige derivater	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>-2.730</b>	<b>0</b>	<b>298</b>	<b>-3.700</b>	<b>0</b>	<b>-6.453</b>	<b>-12.585</b>	<b>-13.725</b>

Dereviater er nærmere beskrevet under finansielle ricisi i ledelsesberetningen.

Fordeling på fast og variabel rente: Rentefordeling inkl. rentegarantier



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 867 mio. kr.

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

## 18 GÆLDSFORPLIGTELSESR fortsat

### Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og 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.

Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:

DKK 1.000

	31. dec. 2009	31. dec. 2008
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Forfalder inden for 1 år	5.380	5.249
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.901	22.342
Forfalder efter 5 år	74.620	80.559
	<b>102.901</b>	<b>108.150</b>
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.083	26.479

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

Løbetid på langfristet gæld	Deposita	Finansiel leasing gæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kreditinstitutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.326	237.020	2.693.151	2.932.497
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.455	654	6.708.732	6.719.841
Forfalder efter 5 år	27.547	67.249	422.808	4.322.890	4.840.494
	<b>27.547</b>	<b>80.030</b>	<b>660.482</b>	<b>13.724.773</b>	<b>14.492.832</b>



---

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

## 19 ANDEN GÆLD

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 155 mio. kr. Den 3. december 2008 var beløbet 217 mio. kr.

## 20 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet 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.

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt en pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. 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 2009 udgør 269 mio. kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 178 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

### KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 18 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.

Selskabet har ved salg/option af et ca. 145.500 etagemeter stort areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

# Noter til årsrapporten

Moderselskab

## 21 HONORAR TIL REVISION

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatteråd- givning	Andre ydelser	I alt	2008
Rigsrevisionen	737.150	0	0	0	0	737.150	552.880
Deloitte	620.000	0	0	0	0	620.000	-7.500
PricewaterhouseCoopers	0	0	201.500	0	38.000	239.500	937.000
KPMG	0	27.750	0	0	0	27.750	43.750
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	168.000	0	0	0	0	168.000	185.500
BDO ScanRevision	9.000	0	0	0	0	9.000	100.000
<b>I alt</b>	<b>1.534.150</b>	<b>27.750</b>	<b>201.500</b>	<b>0</b>	<b>38.000</b>	<b>1.801.400</b>	<b>1.811.630</b>

## 22 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Indholdet af denne note er sammenfaldende med den tilsvarende note i koncernregnskabet, hvorfor der henvises hertil.



# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse D-virksomheder samt danske regnskabsvejledninger.

Årsrapporten er aflagt i tusinde DKK. Både funktionel valuta og rapporteringsvaluta er DKK. Andre valutaer end DKK anses dermed som fremmed valuta. Årsrapporten er aflagt efter samme praksis som sidste år.

## 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.

Årsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip. Dog ikke for så vidt angår investerings-ejendomme, 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 årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Udviklingselskabet By og Havn I/S og alle selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Selskaber, hvori koncernen besidder mellem 20 pct. og 50 pct. af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede selskaber.

Joint ventures, der – ligesom Udviklingselskabet By og Havn I/S – har arealudvikling til hovedformål, pro rata-konsolideres.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede selskaber.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet, joint ventures samt datterselskaber som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Associerede selskaber er indregnet på grundlag af modtagne årsrapporter.

I koncernregnskabet er den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede selskaber udignet med moderselskabets andel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af datterselskaber opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i det købte selskab, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som koncerngoodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede økonomiske levetid, dog max. 20 år. Resterende negative forskelsbeløb, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende datterselskaber, indregnes i balancen som et fradrag til koncerngoodwill. Negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

## 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.

I moderselskabet fradrages endvidere skat, da moderselskabet ikke er skattepligtigt.

## 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.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af integrerede udenlandske selskabers resultatopgørelser og balancer, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Selskabsskat

Moderselskabet er ikke skattepligtigt.

Skat af periodens resultat i resultatopgørelsen i koncernregnskabet består af periodens aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat fra datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, der er skattepligtige.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode. Forpligtelser og aktiver er beregnet som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes med den forventede fremtidige selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller modregning i udskudte skattehensættelser.

## 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, da koncernen kun opererer i to lande, og disse har identiske økonomiske karakteristika.

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 koncernen 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 bygningslejemål og areallejemål
- 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:

- Parkeringsaktiviteterne i moderselskabet
- 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 koncernens 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

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

Bygninger, der anvendes til havnedriftsaktiviteter i koncernen, 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 regnskabsåret.

### 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 koncernen, 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 cashflow 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.

Værdifølgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Øvrige materielle anlægsaktiver, som overføres til investeringsejendomme, optages til den vurderede dagsværdi på overførselsdagen. Opskrivninger ved sådanne reklassifikationer posteres direkte på egenkapitalen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos Københavns Kommune og andre måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### 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 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.

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 eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her 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 koncernens pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt koncernens 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 nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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

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

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

---

## Ledespåtegnng

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2009 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som for moderselskabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse D, og danske regnskabsvejledninger. Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver

og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2009.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 15. april 2010. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 25. marts 2010

### Direktion

**Jens Kramer Mikkelsen**  
Adm. direktør

### Bestyrelse

**Carsten Koch**  
Formand

**Mads Lebech**  
Næstformand

**Agneta Björkman**

**Carl Christian Ebbesen**

**John Becher Krommes**

**Peter Maskell**

**Nina Dahle Rasmussen**

**Mette Reissmann**

---

## De uafhængige revisorerers påtegning

---

### Til interessenterne af Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for perioden 1. januar – 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter samt ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges efter bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S, årsregnskabsloven samt danske regnskabsvejledninger.

---

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S, årsregnskabsloven samt danske regnskabsvejledninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab, et årsregnskab og en ledelsesberetning, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen 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 koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

---

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og god offentlig revisionsetik, jf. lov om revisionen af statens regnskaber m.m. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede samt for udarbejdelsen af en ledelsesberetning, som indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet, årsregnskabet og ledelsesberetningen. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2009, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S, årsregnskabsloven samt danske regnskabsvejledninger. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

---

## Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' koncernregnskab, årsregnskab og ledelsesberetning for 2009 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, og om oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2009.

---

## Ledelsens ansvar

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinjer og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved Udviklingsselskabet By & Havn I/S' forvaltning, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2009.

---

## Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. lov om revisionen af statens regnskaber m.m. har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Udviklingsselskabet By & Havn I/S har etableret forretningsgange, der i videst muligt omfang sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvevist gennemgået oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater for Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2009.

---

## Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2009 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2009.

København, den 25. marts 2010

Rigsrevisionen

Henrik Otbo

Anne Aagaard

Deloitte

Lynge Skovgaard

John Menå

---

## Bestyrelse og direktion

---

### Bestyrelse

**Carsten Koch** – Direktør Lønmodtagernes Dyrtidsfond  
Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Sund & Bælt Holding A/S (næstformand), Femern Bælt A/S (næstformand), Øresundsbro Konsortiet I/S samt Københavns Havns Pensionskasse (formand).

Født 1945  
Udpeget 2008, genudpeget 2010

**Mads Lebech** – Adm. direktør Industriens Fond  
Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i KAB Boligselskab, Drostfonden, Gavdi A/S, Privathospitalet Hamlet A/S samt formand for Ordrupgaards Advisoryboard.

Født 1967  
Udpeget 2010

**Agneta Björkman** – Direktør Vera Consultancy  
Ledelseshverv: Bestyrelsesformand og partner i aCROnordic A/S, medlem i repræsentantskabet Realdania A/S og medlem af bestyrelsen i Århus Havn og medlem af bestyrelsen i Københavns Havns Pensionskasse.

Født 1952  
Udpeget 2008, genudpeget 2010

**Carl Christian Ebbesen** – Civiløkonom, politisk sekretær  
Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Renholdningsselskabet R98, organisatorisk næstformand i Dansk Folkeparti.

Født 1968  
Udpeget 2008, genudpeget 2010

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

**Peter Maskell** – Professor Copenhagen Business School  
Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i DJØF's Forlag A/S samt CMP AB.

Født 1949  
Udpeget 2008, genudpeget 2010

**Nina Dahle Rasmussen** (medarbejderrepræsentant)  
– Regnskabschef

Født 1975  
Valgt 2010

**Mette Reissmann** – Direktør, Politisk Ordfører  
Ledelseshverv: Partner og direktør i Allinfect.com, politisk ordfører, medlem i Tryghedsgruppens Repræsentantskab i Region Hovedstaden.

Født 1963  
Udpeget 2010

---

### Direktion

**Jens Kramer Mikkelsen** – Administrerende direktør  
Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Byggemodningsselskabet Marmormolen, Københavns Havns Pensionskasse samt DGI-Byen. Bestyrelsesformand i Dansk Fitness & Helse Organisation samt Vesterbro Ungdomsgaard. Medlem af delegeretforsamlingen i Ejendomsforeningen Danmark, repræsentantskabet i BRF kredit samt repræsentantskabet i Fonden Wonderful Copenhagen.

Født 1951

Bestyrelsen afholdt i 2009 syv bestyrelsesmøder, og der blev afholdt to skriftlige voteringer. Bestyrelsesmøder fastlægges forud for årets begyndelse.

Perioden for bestyrelsen løber 2010-2013.





By & Havn  
Årsrapport 2009, København marts 2010.  
ISSN nummer: 1903-752X

Layout: LOOP Associates

Omslagsfoto: Kontraframe

Øvrige fotos:

Side 4: Lene Skytthe + Ole Ziegler  
6: Peter Sørensen  
11: Ole Ziegler + Peter Sørensen + Lene Skytthe  
13: Lene Skytthe  
20: CMP + Søren Hytting  
36: Lene Skytthe + Ole Ziegler + Rene Strandbygaard  
51: Lene Skytthe + Peter Sørensen



By & Havn  
Nordre Toldbod 7  
Postboks 2083  
1013 København K  
CVR-nummer: 30823702

Tlf. 3376 9800  
Fax 3376 9801  
[info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk)  
[www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)

