

Udviklingselskabet By & Havn I/S Halvårsrapport 2009

BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2009

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse, koncern.....	13
Balance, koncern	14
Pengestrømsopgørelse, koncern	16
Egenkapitalopgørelse, koncern og moderselskab	17
Noter, koncern	18
Resultatopgørelse, moderselskab	27
Balance, moderselskab	28
Noter, moderselskab	30
Anvendt regnskabspraksis	39

Ledelsesberetning

1. Indledning

Udviklingselskabet By & Havn I/S havde i 1. halvår 2009 et underskud før markedsværdiregulering af gæld på 459 mio. kr. mod et overskud i 1. halvår 2008 på 37 mio. kr. Resultatet indeholder en væsentlig ekstraordinær nedskrivning af investeringsejendommene på grund af ændrede momsregler. Uden ændrede momsregler ville der have været et overskud på 85 mio. kr. Resultatet er præget af den fortsatte økonomiske krise, som især har ramt ejendomsmarkedet, men også har haft negativ indflydelse på de øvrige segmenter havnedrift, parkering og udlejning.

Selskabets væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Det er, set over en længere periode afgørende, at afkastet fra investeringsejendomme er større end forrentningen af gælden. Den fortsatte udvikling af Marmormolen og Nordhavnen har bidraget til positive værdireguleringer inden for arealudvikling. Salget af byggegrunde ligger dog stadig stort set stille og bidrager derfor i meget lille omfang til værdireguleringerne. Den ekstraordinære nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendomme som følge af indførelse af moms på levering af fast ejendom er dog så markant, at den samlede værdiregulering af investeringsejendommene er negativ med 242 mio. kr. Det vil derfor langt fra være muligt at opnå et positivt resultat i 2009.

Den økonomiske krise forventes at fortsætte de kommende år, hvilket påvirker resultatet i negativ retning. I 2009 forventes et underskud før markedsværdiregulering af gæld på ca. 475 mio. kr. Selskabet forventer imidlertid, målt på en 10-årig tidshorisont, at få en stigende egenkapital. Efterspørgslen efter ejendomme vil variere fra år til år, og derfor må selskabets resultater og værdiskabelse 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.

Selskabets gæld optages i henhold til regnskabspraksis til markedsværdi. Som følge af det faldende renteniveau steg markedsværdien af den del af gælden, der er fastforrentet. Således var der i 1. halvår 2009 en negativ urealiseret markedsværdiregulering på 40 mio. kr. Den urealiserede værdiregulering af gælden svinger med renteniveauet. Således var der i samme periode sidste år en positiv værdiregulering på 205 mio. kr. Markedsværdireguleringen har, når gælden holdes til udløb, hverken konsekvenser for fremtidige pengestrømme eller tilbagebetalings-tid. Markedsværdireguleringen "opløses" i takt med amortiseringen af gælden.

2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet har i 2008 skiftet navn fra Arealudviklingselskabet I/S til Udviklingselskabet By & Havn I/S. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat (45 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af By & Havn og Malmø Hamn AB.

Koncernen består herudover af følgende virksomheder:

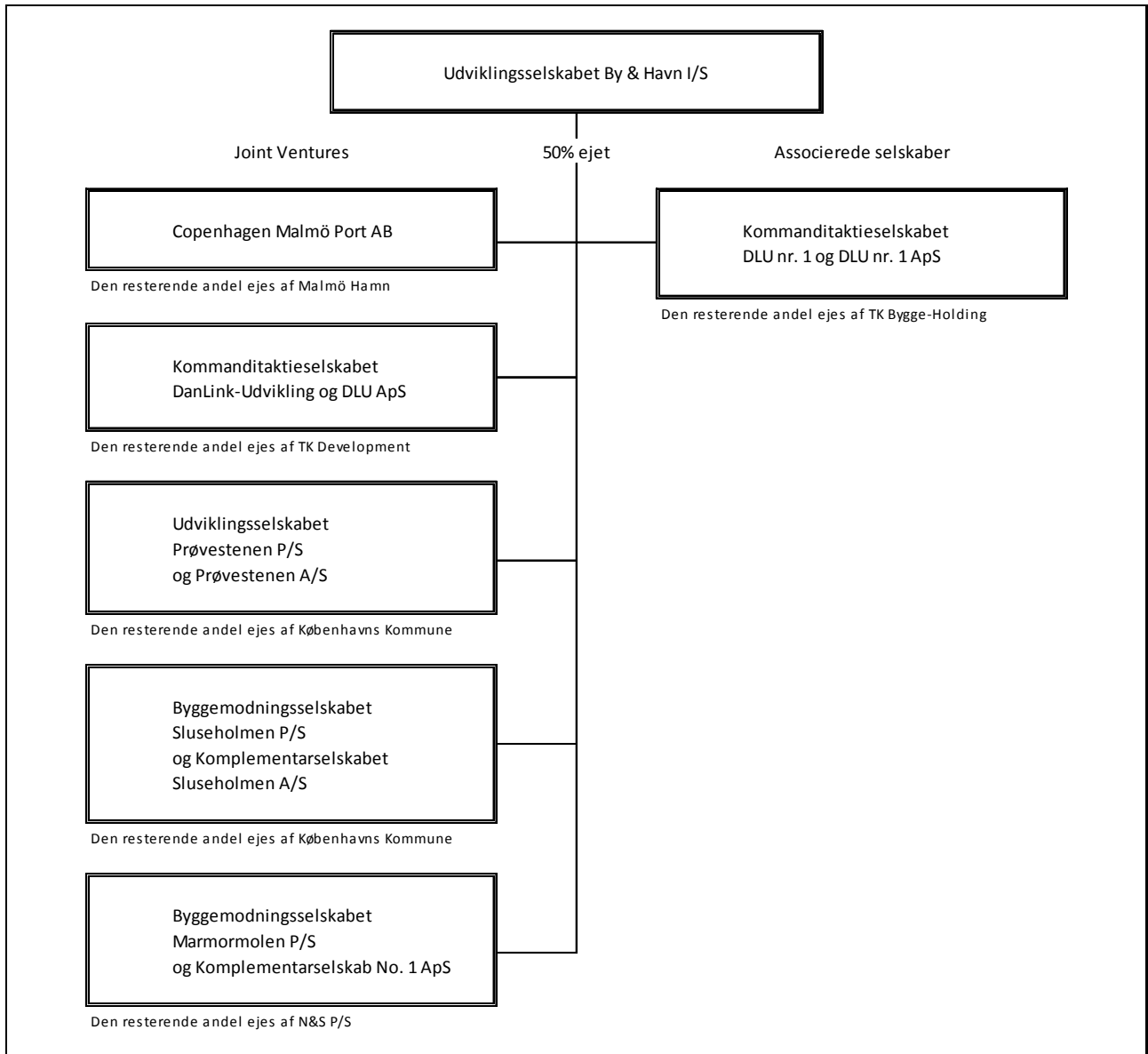
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingsselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen. Selskabet forventes likvideret i løbet af 2009.
- 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, når 5 års-eftersynet af Kobbærtårnet er gennemført.

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

Tabel 1. Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)

Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	161
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	110
- DanLink-Udvikling P/S	48
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	16
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	5
Associerede virksomheder	7
Kapitalandele i alt	347

Figur 1. Koncernstruktur i By & Havn



3. Regnskabsberetning

Tabel 2. Hoved- og nøgletal (koncern)

	1. halvår '09	Hele året '08	1. halvår '08
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Resultat			
Nettoomsætning	232.150	551.889	274.554
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-241.571	82.717	174.442
Resultat af primær drift	-212.147	198.391	241.602
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	81	1.059	220
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-246.780	-548.058	-204.331
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-286.365	-1.386.537	847
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-458.846	-348.608	37.491
Periodens resultat før skat	-498.431	-1.187.087	242.669
Periodens resultat	-501.610	-1.208.405	231.793
Balance			
Aktiver	14.333.356	14.611.274	15.919.058
Anlægsaktiver	12.517.136	13.502.632	13.479.274
Omsætningsaktiver	1.816.220	1.108.642	2.439.784
Investeringer i materielle anlægsaktiver	102.998	353.800	224.956
Af- og nedskrivninger i perioden	24.257	50.788	24.972
Egenkapital	-1.001.143	-501.504	962.258
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-63.869	-500.648	129.737
- investeringsaktivitet	873.552	-47.466	-126.446
heraf investering i materielle anlægsaktiver	102.998	353.800	224.956
- finansieringsaktivitet	-103.258	-43.322	436.034
Årets forskydning i likvider	706.425	-591.436	439.325
Antal medarbejdere	559	579	598
Nøgletal i pct.			
Overskudsgrad	N/A	31 pct.	27 pct.
Afkastningsgrad	-2 pct.	1 pct.	2 pct.
Soliditetsgrad	-7 pct.	-3 pct.	6 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	55 pct.
Nettorentebærende gæld	13.684.886	-14.135.544	12.609.501
<p>Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledninger. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.</p>			

Resultat

Selskabet har i 1. halvår 2009 et underskud før markedsværdiregulering og skat på 459 mio. kr. Efter markedsværdiregulering af gæld på -40 mio. kr. og skat på -3 mio. kr. udgør periodens resultat -502 mio. kr.

Selskabets egenkapital er pr. 30. juni 2009 -1.001 mio. kr., der skal ses i forhold til en egenkapital ved årsskiftet på -502 mio. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved stiftelsen den 1. januar 2007. Koncernens balancesum udgør 14,3 mia. kr.

Værdireguleringer af investeringsejendomme er negative med 248 mio. kr., hvilket skyldes, at momsfrigørelsen på levering af fast ejendom er ophævet i forbindelse med den nye skattereform. Det vurderes, at det ikke vil være muligt at hæve priserne på byggeretter til boligformål med et beløb, der svarer til moms. Det er således lagt til grund, at prisen på byggeret til boligformål falder med 20 pct. Med hensyn til byggeretter til erhvervsformål forventes forslaget ikke at have betydning, idet det er muligt at afløfte moms i forbindelse med erhvervsmæssig udlejning.

Ses der bort fra konsekvenserne af indførelsen af moms, er investeringsejendommene opskrevet med 301 mio. kr. på basis af tilbagediskontering af fremtidige forventede betalingsstrømme. Den realiserede avance udgør 7 mio. kr. i 1. halvår.

Resultat fra havnedrift udgør 12 mio. kr. og er faldet med 13 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år.

Finansielle poster udgør i alt -247 mio. kr., hvilket er en stigning i omkostninger i forhold til sidste år på 43 mio. kr.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i koncernen udviser i 1. halvår 2009 et underskud på 212 mio. kr. mod et overskud i samme periode sidste år på 242 mio. kr. Moderselskabets resultat udgør et underskud på 225 mio. kr. mod et overskud på 197 mio. kr. i 1. halvår 2008.

Resultatet i moderselskabet er påvirket af negative værdireguleringer af investeringsejendomme på 241 mio. kr., hvoraf 248 mio. kr. er negative urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Copenhagen Malmö Port AB bidrager med et resultat af primær drift på 31 mio. kr., hvoraf By & Havns andel er 16 mio. kr. De øvrige joint ventures bidrager med et underskud på 3 mio. kr.

Finansielle poster

Finansielle poster udgør en nettoomkostning på 247 mio. kr. før markedsværdiregulering, hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 13.685 mio. kr. De finansielle indtægter er på 427 mio. kr. og de finansielle omkostninger på 674 mio. kr. Størrelsesordenen hænger sammen med, at der i tilknytning til gælden er indgået renteswaps. For hver swap er der regnskabsmæssigt tilknyttet såvel en indtægt som en omkostning. Den gennemsnitlige effektive forrentning af gæld til kreditinstitutter før markedsværdiregulering var i 1. halvår 2009 på 4,66 pct.

Der er i perioden en negativ markedsværdiregulering af gæld på 40 mio. kr. Den negative markedsværdiregulering skyldes et fald i inflation og renteniveau siden årsskiftet. Markedsværdireguleringen af gælden vil ikke få betydning for selskabets likviditet eller indflydelse på afviklingsperioden af gælden.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 30. juni 2009 udgør 14.333 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.011 mio. kr., hvilket er 168 mio. kr. mindre end ved udgangen af 2008. Den væsentligste del af de materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme på 9.003 mio. kr.

Periodens investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 103 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i moderselskabet er på 97 mio. kr. Heraf er 53 mio. kr. arealudvikling, og 35 mio. kr. vedrører udlejningsaktiviteten.

Copenhagen Malmö Port AB har i 1. halvår 2009 foretaget investeringer for 7 mio. kr., og P/S DanLink-Udvikling har foretaget investeringer for 5 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til By & Havns ejerandel af de to selskaber, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet.

De finansielle anlægsaktiver udgør pr. 30. juni 2009 2.506 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 2.486 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. 30. juni 2009 udgør 1.816 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger og værdipapirer udgør 1.145 mio. kr. og forudbetalte renter udgør 240 mio. kr. Den store stigning i likvide beholdninger skyldes indfrielse af tilgodehavendet hos Københavns Kommune vedrørende Nordhavnen i slutningen af juni 2009. Forudbetalte renter indgår i posten "Andre tilgodehavender".

Passiver

Pr. 30. juni 2009 var der indregnet hensatte forpligtelser på 88 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen og Nordhavnen, bygge-modning i DanLink-området og udskudt skat i CMP.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af den langfristede gæld) udgør pr. 30. juni 2009 14.589 mio. kr. og er steget med 46 mio. kr. i forhold til 31. december 2008.

Der er optaget en gældspost til Københavns Kommune på 644 mio. kr. (oprindeligt 700 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, når vejen ibrugtages.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har pr. 30. juni 2009 likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 1.145 mio. kr., hvilket er 707 mio. kr. højere end pr. 31. december 2008.

Der har i perioden været et negativt bidrag fra driften på 64 mio. kr., hvoraf rentebetalinger udgør 106 mio. kr. og den øvrige drift har bidraget positivt med 46 mio. kr.

Likviditetsvirkning fra investeringsaktiviteten har bidraget med 874 mio. kr.

Periodens investeringer har reduceret de likvide beholdninger med 103 mio. kr., salg af materielle anlægsaktiver samt reduktion i tilgodehavende ved ejendomssalg har øget likviditeten med 90 mio. kr. Ændringer i finansielle anlægsaktiver har øget likviditeten med 887 mio. kr., hvoraf indfrielse af grundskyldstilgodehavende hos Københavns Kommune udgør 858 mio. kr.

Finansieringsaktiviteten har reduceret likviditeten med 103 mio. kr. Beløbet vedrører tilbagebetaling af lån.

4. Arealudvikling

Tabel 3. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	30.06.2009	30.06.2008
Nettoomsætning	3	15
Værdiregulering af investeringsejendomme	-267	132
Andre indtægter	0	2
Indtægter i alt	-264	149
Omkostninger	35	31
Resultat af primær drift	-299	118
Materielle anlægsaktiver	6.996	7.344
Investeringer	55	37
Forpligtelser	82	72

Værdireguleringerne af investeringsejendommene, og dermed resultatet i forretningsområdet, er væsentligt påvirket af ophævelsen af momsfrigørelsen på levering af fast ejendom i forbindelse med den nye skattereform samt af det fortsat matte ejendomsmarked. Resultat af primær drift i dette forretningsområde er et underskud på 299 mio. kr., hvoraf værdireguleringer af investeringsejendomme udgør -267 mio. kr. Den realiserede avance ved salg af ejendomme udgør 7 mio. kr. Den urealiserede værdiregulering udgør således -274 mio. kr. og er sammensat af nedskrivning vedrørende ændrede momsregler på 544 mio. kr. samt en positiv regulering af udviklingsområderne baseret på tilbagediskontering af forventede fremtidige betalingsstrømme før nedskrivning vedrørende effekten af ændrede momsregler.

Nordhavnen

Der er i juni 2009 indgået kontrakt med Rambøll, der sammen med arkitekterne COBE ApS, SLETH MODERNISM og Polyform ApS vandt idékonkurrencen om udvikling af Nordhavnen tidligere på året. Dermed er en ny bydel i Nordhavnen kommet et skridt nærmere og følger den fastlagte tidsplan for byudviklingen.

Kontrakten er indgået mellem By & Havn og Rambøll. Arkitekterne COBE ApS, SLETH MODERNISM og Polyform ApS er tilknyttet Rambøll som underrådgivere.

Det forventes, at der findes en lokalplan for området ved årsskiftet 2010/11 og at første spadestik forhåbentlig kan tages allerede i 2011.

Samtidig er forarbejderne til opfyldninger i Nordhavnen i gang, bl.a. med henblik på etablering af en ny krydstogtkaj.

Marmormolen

By & Havn har med Arkitektfirmaet 3XN udarbejdet en masterplan, der skal danne grundlag for en lokalplan. Lokalplanen, der forventes vedtaget i 4. kvartal 2009, skal muliggøre bl.a. opførelse af en FN-by, erhverv, boliger samt et hotel.

Lejeforhandlinger med Udenrigsministeriet om FN-Byen på Marmormolen er inde i den afsluttende fase.

Selskabet indgik i joint venture med selskabet N&S P/S bestående af Nordkranen og SNS Property Finance og stiftede Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S i efteråret 2008. Formålet er dels at opnå det nødvendige plangrundlag for udviklingen, dels at realisere byggemodningen i området. I forbindelse med indgåelsen af aftaler omkring selskabsstiftelsen har N&S P/S forpligtet sig til at aftage byggeretter i fremtiden.

Byggemodningsselskabet Marmormolen forhandler i øjeblikket om indgåelse af totalentreprise vedrørende byggemodningsopgaven.

Sydhavnen

Lokalplanen for Teglholmen er nu vedtaget. Magelæg af arealer med Sjælsø Gruppen på Teglholmen er gennemført, og området er nu klar til udvikling.

Ørestad

I Ørestad Nord er der taget første spadestik, og byggeriet af kontorhuset Metropol er igangsat. Desuden forventes byggeriet af Mikado House med kontor, bolig og detail færdigt i 2010.

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

VM Bjergets kombinerede p-hus 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. VM Bjerget har siden 2008 vundet to internationale priser og er blevet rost for sin nytænkende arkitektur. Den nye pris hører til blandt de mest prestigefyldte priser i byudviklingsbranchen. Prisen bedømmer hele planlægningsprocessen og ikke kun arkitekturen eller designet.

I Ørestad City er hotellet Cabinn med 700 værelser taget i brug.

I Ørestad Syd er de første beboere i Stævnen flyttet ind i marts 2009, og det meget store byggeri 8tallet er i fuld gang. Byggeriet forventes afsluttet i 2010.

Byggeriet af Copenhagen Towers er i fuld gang. Hotelbyggeriet, Crowne Plaza, forventes ibrugtaget i forbindelse med klimatopmødet sidst på året.

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.

Renoveringen af lystbådehavnen i Svanemøllehavnen pågår og forventes afsluttet i 2011.

5. Udlejning

Tabel 4. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	30.06.2009	30.06.2008
Nettoomsætning	88	88
Værdiregulering af investeringsejendomme	28	30
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	116	119
Omkostninger	48	46
Resultat af primær drift	68	73
Materielle anlægsaktiver	1.815	1.696
Investeringer	35	79
Forpligtelser	97	86

Resultatet af primær drift i 1. halvår 2009 er på 68 mio. kr., hvilket er 5 mio. kr. lavere end samme periode sidste år.

By & Havn udlejer ca. 500 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen. Lejemålsindretningerne i området omkring Sundmolen hvor mange trendskabende boligindretningsvirksomheder har etableret sig, pågår. 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 i den afsluttende fase og er delvist taget i brug.

Segmentet har fortsat et stabilt resultat. Selskabets lejemål er efterspurgt. Den økonomiske krise har indtil videre ikke haft væsentlig indflydelse på resultatet.

6. Parkering

Tabel 5. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	30.06.2009	30.06.2008
Nettoomsætning	12	9
Værdireguleringer	-2	12
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	10	21
Omkostninger	11	12
Resultat af primær drift	-1	9
Materielle anlægsaktiver	480	371
Investeringer	4	95
Forpligtelser	3	86

Resultat af primær drift for 1. halvår 2009 er på -1 mio. kr. Resultatet indeholder en nedskrivning af værdien af midlertidige P-anlæg på 2 mio. kr.

By & Havn opfører, driver og vedligeholder p-anlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads.

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. Selskabet har i øjeblikket to P-huse, og yderligere to P-huse er på tegnebrættet. P-husene opføres, når der er tilstrækkeligt grundlag for at igangsætte byggerierne.

Parkeringsanlægget på Amerika Plads udvikles planmæssigt, og nye afsnit tages i brug løbende.

7. Havnedrift

Tabel 6. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	30.06.2009	30.06.2008
Nettoomsætning	130	162
Andre indtægter	1	3
Indtægter i alt	131	165
Omkostninger	111	124
Resultat af primær drift	20	41
Materielle anlægsaktiver	720	755
Investeringer	9	14
Forpligtelser	79	53

Resultat af primær drift blev på 20 mio. kr. i 1. halvår 2009 mod 41 mio. kr. i samme periode sidste år. Den væsentligste årsag til det lavere resultat er den økonomiske krise, der har medført nedgang i aktiviteten hos Copenhagen Malmö Port AB (CMP) samtidig med, at den svenske kronekurs har været lav i perioden.

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

De ændrede konjunkturer inden for transport og logistik påvirker CMP i negativ retning. Kun et enkelt forretningsområde (krydstogt) ventes at vokse markant i 2009. Der er i år anmeldt 330 krydstogtskibe mod 301 skibe i 2008.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Koncern

	Note	1. halvår '09 DKK 1.000	1. halvår '08 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	232.150	274.554
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-241.571	174.442
Andre driftsindtægter		1.861	5.553
Indtægter i alt		-7.560	454.549
Personaleomkostninger	3	-80.213	-85.922
Andre eksterne omkostninger	4	-100.117	-102.053
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-24.257	-24.972
Resultat af primær drift		-212.147	241.602
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	6	81	220
Finansielle indtægter	7	427.059	452.738
Finansielle omkostninger	8	-673.839	-657.069
Resultat før markedsværdiregulering af gæld og skat		-458.846	37.491
Markedsværdiregulering af gæld	9	-39.585	205.178
Resultat før skat		-498.431	242.669
Skat af periodens resultat	10	-3.179	-10.876
Periodens resultat		-501.610	231.793

Koncern

Aktiver

	Note	30.06.2009 DKK 1.000	31.12.2008 DKK 1.000	30.06.2008 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.002.530	9.234.329	9.190.429
Grunde og bygninger		421.946	419.379	414.659
Havneindretninger		396.812	372.744	373.797
Driftsmateriel		90.847	92.343	103.707
Materielle anlægsaktiver under opførelse		98.619	60.267	83.748
Materielle anlægsaktiver	11	10.010.754	10.179.062	10.166.340
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	6.910	6.829	45.018
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	13	10.731	10.469	8.852
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	13	2.485.620	3.302.577	3.255.232
Andre tilgodehavender	13	3.121	3.695	3.832
Finansielle anlægsaktiver		2.506.382	3.323.570	3.312.934
Anlægsaktiver		12.517.136	13.502.632	13.479.274
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.972	91.060	100.635
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	95.983	179.217	357.100
Tilgodehavende hos joint ventures		3.854	4.399	30
Andre tilgodehavender	15	461.303	390.220	511.698
Selskabsskat		3.264	3.681	277
Periodeafgrænsningsposter		2.270	1.916	1.134
Tilgodehavender		671.646	670.493	970.874
Værdipapirer		10.689	11.033	11.091
Likvide beholdninger		1.133.885	427.116	1.457.819
Omsætningsaktiver		1.816.220	1.108.642	2.439.784
Aktiver		14.333.356	14.611.274	15.919.058

Koncern

Passiver

	Note	30.06.2009 DKK 1.000	31.12.2008 DKK 1.000	30.06.2008 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564	450.564
Overført resultat		-1.451.707	-952.068	511.694
Egenkapital		-1.001.143	-501.504	962.258
Hensættelse til udskudt skat	16	19.380	20.684	15.075
Andre hensatte forpligtelser	17	68.309	50.644	51.396
Hensatte forpligtelser		87.689	71.328	66.471
Gæld til realkreditinstitutter	18	0	0	64.037
Kreditinstitutter	18	12.755.175	12.789.153	11.273.358
Leasingforpligtelser	18	78.876	80.030	81.150
Deposita	18	32.243	31.856	29.487
Gæld til Københavns Kommune	18	412.365	404.481	722.783
Langfristede gældsforpligtelser		13.278.659	13.305.520	12.170.815
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.310.123	1.237.577	1.916.857
Kreditinstitutter		0	110.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.810	61.625	48.125
Anden gæld	19	573.782	279.911	708.839
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.436	46.692	45.693
Kortfristede gældsforpligtelser		1.968.151	1.735.930	2.719.514
Gældsforpligtelser		15.246.810	15.041.450	14.890.329
Passiver		14.333.356	14.611.274	15.919.058
Eventualforpligtelser mv.	20			

Koncern

	Note	1. halvår '09 DKK 1.000	1. halvår '08 DKK 1.000
Periodens resultat		-501.610	231.793
Reguleringer	21	555.492	-139.373
Ændring i driftskapital	22	-8.035	124.063
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		45.847	216.483
Renteindbetalinger og lignende		272.834	238.985
Renteudbetalinger og lignende		-378.518	-329.105
Pengestrømme fra ordinær drift		-59.837	126.363
Betalt selskabsskat, netto		-4.032	3.374
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-63.869	129.737
Køb af materielle anlægsaktiver		-102.998	-224.956
Ændring i finansielle anlægsaktiver		886.652	16.933
Salg af investeringsejendomme		6.644	45.978
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		20	944
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		83.234	29.655
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	5.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		873.552	-126.446
Optagelse af lån, nettoprovenue		0	488.000
Tilbagebetaling af gæld		-103.258	-51.966
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-103.258	436.034
Ændring i likvider		706.425	439.325
Likvider 1. januar		438.149	1.029.585
Likvider 30. juni		1.144.574	1.468.910
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		10.689	11.091
Likvide beholdninger		1.133.885	1.457.819
Likvider 30. juni		1.144.574	1.468.910

Egenkapitalopgørelse

Side 17

Koncern og moderselskab

	<u>Interessent- skabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	-23.766	-23.766
Årets resultat	-	-1.208.405	-1.208.405
Egenkapital 31. december 2008	450.564	-952.068	-501.504
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	1.971	1.971
Årets resultat	-	-501.610	-501.610
Egenkapital 30. juni 2009	450.564	-1.451.707	-1.001.143

Koncern

	1. halvår '09	1. halvår '08
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	96.182	127.799
Lejeindtægter, ejendomme	126.433	123.850
Parkeringsindtægter	8.736	6.075
Øvrig omsætning	799	16.830
	232.150	274.554
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	6.644	32.136
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-248.215	142.306
	-241.571	174.442
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	66.411	70.761
Pensioner	3.711	3.507
Andre omkostninger til social sikring	7.440	9.321
Øvrige personaleomkostninger	2.651	2.333
	80.213	85.922
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	559	598
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	82.385	84.789
Ejendomsskatter og afgifter	17.732	17.264
	100.117	102.053
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.993	4.657
Havneindretninger	11.700	11.414
Driftsmateriel	7.564	8.901
	24.257	24.972
6 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	81	220
	81	220

Koncern

7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	356.482	383.964
Renteindtægter, joint ventures	48	0
Renteindtægter, Københavns Kommune	69.373	68.638
Valutakursreguleringer	565	105
Andre finansielle indtægter	591	31
	<u>427.059</u>	<u>452.738</u>

8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	663.920	654.211
Finansiell leasing	1.511	1.497
Andre finansielle omkostninger	8.408	1.361
	<u>673.839</u>	<u>657.069</u>

9 Markedsværdiregulering af gæld

Markedsværdiregulering af lån	-288.904	342.136
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	244.797	-127.241
Markedsværdiregulering af vejjæld, Københavns Kommune	-4.279	-9.434
Øvrige markedsværdireguleringer	8.801	-283
	<u>-39.585</u>	<u>205.178</u>

10 Skat af periodens resultat

Skat i associerede virksomheder	3.179	10.876
Periodens skat i alt	<u>3.179</u>	<u>10.876</u>

By & Havn er ikke skattepligtigt. Skat af periodens resultat vedrører By & Havns joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede skat udgør 3.176 t.kr.

Koncern

11 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	9.179.436	438.899	457.750	164.656	60.267
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	-656	0	2.676	0
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang i perioden	16.416	8.240	35.768	4.222	38.352
Afgang i perioden	0	0	0	-1.056	0
Overførsler i perioden					
Kostpris 30. juni	<u>9.195.852</u>	<u>446.483</u>	<u>493.518</u>	<u>170.498</u>	<u>98.619</u>
	0				
Værdireguleringer 1. januar	54.893				
Periodens værdireguleringer	<u>-248.215</u>				
Værdireguleringer 30. juni	<u>-193.322</u>				
				0	
Af- og nedskrivninger 1. januar		19.520	85.006	72.313	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		24	0	810	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		4.993	11.700	7.564	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-1.036	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>24.537</u>	<u>96.706</u>	<u>79.651</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.002.530</u>	<u>421.946</u>	<u>396.812</u>	<u>90.847</u>	<u>98.619</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-6 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>81.150</u>			

Værdifastsættelsen af investeringsejendommene er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows. Ved denne beregning er anvendt en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på ca. 5 pct.

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.

Koncern

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar	6.201	41.891	41.891
Periodens afgang	0	-35.690	0
Kostpris 30. juni	<u>6.201</u>	<u>6.201</u>	<u>41.891</u>
Værdireguleringer 1. januar	628	7.907	7.907
Periodens resultat	81	1.059	220
Udbytte til moderselskabet	0	-5.000	-5.000
Periodens afgang	0	-3.338	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>709</u>	<u>628</u>	<u>3.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.910</u>	<u>6.829</u>	<u>45.018</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder 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

	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	10.469	3.302.577	3.695
Periodens tilgang	262	69.373	57
Periodens afgang	0	-886.330	-631
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>10.731</u>	<u>2.485.620</u>	<u>3.121</u>

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.

Koncern

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme			
Skødekonti og garantier	8.601	8.566	101.704
Refusionsdebitorer Ørestad	87.382	170.651	255.396
	<u>95.983</u>	<u>179.217</u>	<u>357.100</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 10 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

15 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 240 mio. kr.

16 Udskudt skat

Hensat 1. januar	20.684	15.056	15.056
Ændring i perioden	-1.304	5.628	19
Hensat 30. juni	<u>19.380</u>	<u>20.684</u>	<u>15.075</u>

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 38.760 t.kr.

17 Andre hensatte forpligtelser

Miljøforanstaltninger	46.036	28.336	28.336
Understøttelsesfond	232	232	202
Hensættelse byggemodning	21.161	21.092	21.583
Øvrige hensættelser	880	984	1.275
	<u>68.309</u>	<u>50.644</u>	<u>51.396</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:			
Inden for 1 år	1.414	536	20
Mellem 1 og 5 år	64.155	50.063	27.102
Efter 5 år	2.740	45	24.274
	<u>68.309</u>	<u>50.644</u>	<u>51.396</u>

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2008 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.

Koncern

30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000

18 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	13.830.963	13.796.744	13.252.081
Leasingforpligtelser	81.150	82.251	83.322
Gæld til Københavns Kommune	644.428	632.246	722.783
	14.556.541	14.511.241	14.058.186

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

DKK	EUR	Øvrige	I alt
9.741.554	4.822.949	-7.962	14.556.541

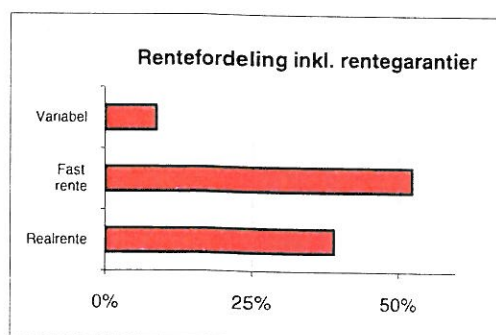
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter 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	-1.571	-2.500	-3.250	-400	-2.200	-2.672	-12.593	-13.076
Renteswaps	3.668	1.500	1.000	400	-1.500	-5.068	0	-590
Valutaswaps	-3.244	0	1.900	0	0	1.074	-270	-165
Øvrige derivater	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-1.147	-1.000	-350	0	-3.700	-6.666	-12.863	-13.831

Fordeling på fast og variabel rente

Variabel rente	8,9 pct.
Fast rente	52,3 pct.
Realrente	38,8 pct.
	100 pct.



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 755 mio. kr.

Koncern

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2009, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

Leasingforpligtelser

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:			
Forfalder inden for 1 år	5.314	5.249	5.185
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.620	22.342	22.068
Forfalder efter 5 år	77.602	80.559	83.468
	105.536	108.150	110.721
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.293	26.479	26.747

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	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.274	232.062	1.075.787	1.310.123
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	11.321	0	8.729.319	8.740.640
Forfalder efter 5 år	29.614	67.555	412.366	4.025.857	4.535.392
	29.614	81.150	644.428	13.830.963	14.586.155

Koncern

19 Anden gæld

Anden gæld indeholder primært skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 512 mio. kr.

20 Eventualforpligtelser mv.

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

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt 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. 30. juni 2009 udgør 262 mio. kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 189 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. 40 mio. kr.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 35 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 ca. 157.000 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Koncern

	<u>30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-427.059	-452.738
Finansielle omkostninger	673.839	666.503
Markedsværdiregulering af gæld	39.585	-214.612
Værdireguleringer af investeringsejendomme	241.571	-174.442
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	201	288
Årets af- og nedskrivninger	24.257	24.972
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-81	-220
Skat af periodens resultat	3.179	10.876
Andre reguleringer	0	0
	<u>555.492</u>	<u>-139.373</u>
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-559	101.119
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-16.511	-555
Ændring i leverandører mv.	25.105	23.499
	<u>8.035</u>	<u>124.063</u>

Moderselskab

	Note	1. halvår '09 DKK 1.000	1. halvår '08 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	119.941	117.523
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-241.312	174.184
Andre driftsindtægter		305	2.588
Indtægter i alt		-121.066	294.295
Personaleomkostninger	3	-32.477	-30.124
Andre eksterne omkostninger	4	-58.060	-54.584
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-13.228	-13.035
Resultat af primær drift		-224.831	196.552
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	12.749	36.869
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	7	81	220
Finansielle indtægter	8	423.713	450.037
Finansielle omkostninger	9	-673.737	-657.064
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-462.025	26.614
Markedsværdiregulering af gæld	10	-39.585	205.178
Periodens resultat		-501.610	231.792

Moderselskab

Aktiver

	Note	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme		8.873.918	9.108.017	9.066.763
Grunde og bygninger		398.470	394.898	395.086
Havneindretninger		391.981	363.267	359.979
Driftsmateriel		17.765	18.953	14.628
Materielle anlægsaktiver under opførelse		95.241	57.454	81.990
Materielle anlægsaktiver	11	9.777.375	9.942.589	9.918.446
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	12	340.663	340.704	320.022
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	6.910	6.829	45.019
Ansvarlig lånekapital joint ventures	14	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	21.462	20.938	17.705
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	14	2.485.620	3.302.577	3.255.232
Andre tilgodehavender	14	3.121	3.695	3.832
Finansielle anlægsaktiver		2.902.776	3.719.743	3.686.810
Anlægsaktiver		12.680.151	13.662.332	13.605.256
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.086	69.744	68.441
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	95.983	179.217	357.100
Tilgodehavende hos joint ventures		5.229	6.254	0
Andre tilgodehavender	16	449.555	371.293	499.795
Periodeafgrænsningsposter		1.697	1.616	997
Tilgodehavender		631.550	628.124	926.333
Likvide beholdninger		928.118	214.382	1.284.515
Omsætningsaktiver		1.559.668	842.506	2.210.848
Aktiver		14.239.819	14.504.838	15.816.104

Moderselskab

Passiver

	Note	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>30.06.2008</u>
		DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564	450.564
Overført resultat		-1.451.707	-952.068	511.694
Egenkapital		-1.001.143	-501.504	962.258
Andre hensatte forpligtelser	17	44.903	27.203	27.172
Hensatte forpligtelser		44.903	27.203	27.172
Gæld til realkreditinstitutter	18	0	0	64.037
Kreditinstitutter	18	12.755.175	12.789.154	11.273.358
Leasingforpligtelser	18	78.876	80.030	81.150
Deposita	18	29.614	29.644	25.997
Gæld til Københavns Kommune	18	412.365	404.481	722.783
Langfristede gældsforpligtelser		13.276.030	13.303.309	12.167.325
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.310.123	1.237.577	1.916.858
Kreditinstitutter		0	110.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.310	42.099	24.754
Anden gæld	19	543.160	239.337	672.044
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.436	46.692	45.693
Kortfristede gældsforpligtelser		1.920.029	1.675.830	2.659.349
Gældsforpligtelser		15.196.059	14.979.139	14.826.674
Passiver		14.239.819	14.504.838	15.816.104
Eventualforpligtelser mv.	20			

Moderselskab

	1. halvår '09	1. halvår '08
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.667	720
Lejeindtægter, ejendomme	101.788	101.043
Lejeindtægter, parkering	8.736	6.075
Øvrig omsætning	7.750	9.685
	119.941	117.523
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	6.903	31.878
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-248.215	142.306
	-241.312	174.184
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	27.810	26.124
Pensioner	1.747	1.411
Andre omkostninger til social sikring	269	256
Øvrige personaleomkostninger	2.651	2.333
	32.477	30.124
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	111	102
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	41.409	38.570
Ejendomsskatter og afgifter	16.651	16.014
	58.060	54.584
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.499	4.465
Havneindretninger	7.054	6.552
Driftsmateriel	1.675	2.018
	13.228	13.035

Moderselskab

	1. halvår '09	1. halvår '08
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	12.749	36.869
	12.749	36.869
7 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	81	220
	81	220
8 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	353.148	380.270
Renteindtægter, joint ventures	1.116	1.125
Renteindtægter, Københavns Kommune	69.373	68.638
Valutakursreguleringer	39	0
Andre finansielle indtægter	37	4
	423.713	450.037
9 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	663.920	654.211
Finansiel leasing	1.511	1.497
Andre finansielle omkostninger	8.306	1.356
	673.737	657.064
10 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-288.904	342.136
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	244.797	-127.241
Markedsværdiregulering vejjæld, Københavns Kommune	-4.279	-9.433
Øvrige markedsværdireguleringer	8.801	-284
	-39.585	205.178

Moderselskab

11 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	9.037.810	412.682	390.274	26.738	57.454
Øvrig tilgang i perioden	1.968	0	0	0	94.260
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	12.148	8.071	35.768	486	-56.473
Kostpris 30. juni	9.051.926	420.753	426.042	27.224	95.241
Værdireguleringer 1. januar	70.207				
Periodens værdireguleringer	-248.215				
Værdireguleringer 30. juni	-178.008				
Af- og nedskrivninger 1. januar		17.784	27.007	7.784	
Periodens afskrivninger		4.499	7.054	1.675	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni		22.283	34.061	9.459	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.873.918	398.470	391.981	17.765	95.241
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		81.150			

Værdifastsættelsen af investeringsejendommene er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows. Ved denne beregning er anvendt en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5 pct.

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.

Moderselskab

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Kapitalandele i joint ventures			
Kostpris 1. januar	261.047	255.984	255.984
Periodens tilgang	0	5.063	0
Kostpris 30. juni	<u>261.047</u>	<u>261.047</u>	<u>255.984</u>
Værdireguleringer 1. januar	79.657	41.302	41.302
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	1.971	-23.768	-200
Periodens resultat	12.749	76.056	36.869
Udbytte til moderselskabet	-14.761	-13.933	-13.933
Værdireguleringer 30. juni	<u>79.616</u>	<u>79.657</u>	<u>64.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>340.663</u>	<u>340.704</u>	<u>320.022</u>

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.
Udviklingselskabet 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 ApS	København	TDKK 125	50 pct.

13 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	6.201	41.891	41.891
Periodens afgang	0	-35.690	0
Kostpris 30. juni	<u>6.201</u>	<u>6.201</u>	<u>41.891</u>
Værdireguleringer 1. januar	628	7.908	7.908
Periodens resultat	81	1.059	220
Udbytte til moderselskabet	0	-5.000	-5.000
Periodens afgang	0	-3.339	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>709</u>	<u>628</u>	<u>3.128</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.910</u>	<u>6.829</u>	<u>45.019</u>

Moderselskab

13 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder 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

	Ansvarlig lånekapital joint ventures	Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	20.938	3.302.577	3.695
Periodens tilgang	0	524	69.373	57
Periodens afgang	0	0	-886.330	-631
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.000	21.462	2.485.620	3.121

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

Tilgodehavende hos Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og forventes betalt via tilbageførsel af provenue vedrørende grundskyld efter kommunal udligning. I juni 2009 er tilgodehavende vedrørende Nordhavnen indfriet med et beløb på 858 mio. kr.

Moderselskab

	<u>30.06.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>30.06.2008</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme			
Skødekonti og garantier	8.601	8.566	101.703
Refusionsdebitorer Ørestad	87.382	170.651	255.397
	<u>95.983</u>	<u>179.217</u>	<u>357.100</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 10 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder forudbetalte renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 240 mio. kr.

17 Andre hensatte forpligtelser

Miljøforanstaltninger	44.671	26.971	26.971
Understøttelsesfond	232	232	201
	<u>44.903</u>	<u>27.203</u>	<u>27.172</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:			
Inden for 1 år	532	532	40
Mellem 1 og 5 år	41.631	26.626	27.082
Efter 5 år	2.740	45	50
	<u>44.903</u>	<u>27.203</u>	<u>27.172</u>

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2008 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Moderselskab

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000

18 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	13.830.963	13.796.744	13.252.081
Leasingforpligtelser	81.150	82.251	83.322
Gæld til Københavns Kommune	644.428	632.246	722.783
	14.556.541	14.511.241	14.058.186

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
	9.741.554	4.822.949	-7.962	14.556.541

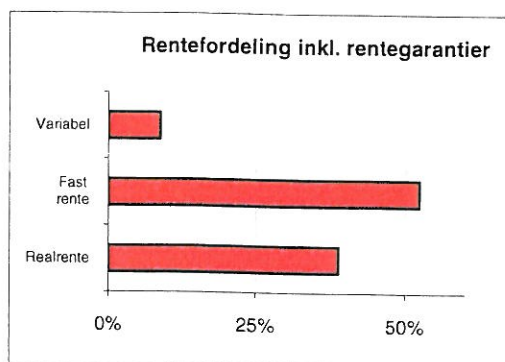
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter 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	-1.571	-2.500	-3.250	-400	-2.200	-2.672	-12.593	-13.076
Renteswaps	3.668	1.500	1.000	400	-1.500	-5.068	0	-590
Valutaswaps	-3.244		1.900			1.074	-270	-165
Øvrige derivater							0	
I alt	-1.147	-1.000	-350	0	-3.700	-6.666	-12.863	-13.831

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	8,9 pct.
Fast rente	52,3 pct.
Realrente	38,8 pct.
	100 pct.



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 755 mio. kr.

Moderselskab

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2009, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

Leasingforpligtelser

	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:			
Forfalder inden for 1 år	5.314	5.249	5.185
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.620	22.342	22.068
Forfalder efter 5 år	77.602	80.559	83.468
	105.536	108.150	110.721
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.293	26.479	26.747

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	2.274	232.062	1.075.787	1.310.123
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	11.321		8.729.319	8.740.640
Forfalder efter 5 år	29.614	67.555	412.366	4.025.857	4.535.392
	29.614	81.150	644.428	13.830.963	14.586.155

Moderselskab

19 Anden gæld

Anden gæld indeholder primært skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 512 mio. kr.

20 Eventualforpligtelser mv.

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

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt 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. 30. juni 2009 udgør 262 mio. kr. og pensionsforpligtelsen incl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 189 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. 35 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 ca. 157.000 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Halvårsrapporten er aflagt i tusinde DKK. Både funktionel valuta og rapporteringsvaluta er DKK. Andre valutaer end DKK anses dermed som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapport 2008.

Generelt om indregning og måling

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

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

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

Joint ventures, der – ligesom Udviklingselskabet By & 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 virksomheder.

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

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

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, 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 dattervirksomheder, 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 dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder 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 dattervirksomheder" og "Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder 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 virksomheders egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af integrerede udenlandske virksomheders 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 virksomheder, 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 gældsmetode. 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.

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 & Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investerings-ejendomme, 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, ejendoms-skatte, 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

Langfristet gæld og afledte finansielle instrumenter er optaget i balancen til dagsværdi. De finansielle omkostninger består derfor af kuponrenten samt dagsværdireguleringen af gælden.

For øvrige finansielle aktiver/forpligtelser, som holdes til udløb, beregnes rente på baggrund af den effektive forrentning på tidspunktet for erhvervelsen af aktivet/stiftelse af gælden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, der ikke anvendes i koncernen, og som eventuelt påtænkes afhændet til tredjemand. Disse ejendomme er opgjort til markedsværdi (dagsværdi).

Investeringsejendommene blev indregnet i åbningsbalancen pr. 1. januar 2007 baseret på en vurdering foretaget af en uafhængig professionel valuar. Vurderingen er baseret på en tilbagediskontering af forventede fremtidige cash-flow. De principper, der er fastlagt her, tager selskabet udgangspunkt i ved den løbende opgørelse af dagsværdien.

Positive værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

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 nettorealiseringsværdi, 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

Langfristet gæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. 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 nominel 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. Ændring i driftskapitalen omfatter ændringer i tilgodehavender, i andre hensatte forpligtelser og i leverandører.

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.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalens andel af passiver (soliditet)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$