



Udviklingselskabet By & Havn I/S
Halvårssrapport 2010

BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse, koncern.....	11
Balance, koncern	12
Pengestrømsopgørelse, koncern	14
Egenkapitalopgørelse, koncern	15
Noter, koncern	16
Resultatopgørelse, moderselskab	25
Balance, moderselskab	26
Egenkapitalopgørelse, moder.....	28
Noter, moderselskab	29
Anvendt regnskabspraksis.....	38

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn fik i 1. halvår af 2010 et resultat før skat og markedsværdiregulering af gælden på 1 mio. kr. Resultatet er på niveau med det forventede og en væsentlig forbedring i forhold til 2009, hvilket er som forventet set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder. Nettoomsætningen er i forhold til 2009 steget med 3 pct.

Fremdriften i udviklingen af selskabets arealer forløber efter omstændighederne tilfredsstillende. Der har i 1. halvår af 2010 derfor været grundlag for en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på i alt 215 mio. kr. En del af værdireguleringerne er foretaget som en konsekvens af, at en del af udviklingsomkostningerne bliver lavere end hidtil antaget. Værdireguleringen af selskabets ejendomsportefølje var i samme periode 2009 negativ, dels pga. markedsudviklingen og dels pga. ændrede momsregler for salg af ejendomme.

Selskabet blev i 2007 stiftet med en stor rentebærende gæld. Gælden udgjorde den 30. juni 2010 14,8 mia. kr. Gælden er i 1. halvår af 2010 blevet forrentet med 4,4 pct., hvorved målet om at forrente gælden inden for 3 pct. realt fortsat holdes. En lav forrentning af gælden er en vigtig forudsætning for en positiv udvikling af selskabets pengestrøm og samlede økonomi på langt sigt.

Det faldende renteniveau i 2010 har dog samtidig betydet, at resultatet er blevet belastet med en negativ markedsværdiregulering af gælden på i alt 424 mio. kr. Markedsværdireguleringen får ingen betydning for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene beholdes til udløb. Det samlede resultat inkl. skat og markedsværdiregulering af gælden samt skat er på -428 mio. kr.

Der er i 1. halvår af 2010 ikke gennemført konkrete salg, og med de nuværende markedsforhold ventes der ikke gennemført salg før 2012. Forberedelserne til byggeriet af to store lejemål er gennemført i 1. halvår af 2010. Det drejer sig om etablering af kontorfaciliteter til FN på Marmormolen, den såkaldte FN-By Campus 1, samt etableringen af nye lagerfaciliteter til Unicef (Campus 2). For begge byggerier er der afholdt licitation med et udfald inden for det forventede. Byggeriet på Marmormolen er første del af udviklingen af Nordhavnen. I 2. halvår af 2010 fortsætter byggemodningen af øvrige dele af Marmormolen samt det videre planlægningsarbejde for Nordhavnen. De samlede investeringer udgjorde i 1. halvår af 2010 næsten 100 mio. kr. De næstkommende år ventes investeringerne at blive forøget betragteligt.

I Ørestad fortsætter arbejdet med at færdiggøre infrastrukturen, herunder parkområder mv. I 2. halvår af 2010 igangsættes etableringen af endnu et parkeringshus ved Edvard Thomsens vej.

I 1. halvår af 2010 er undersøgelserne og planlægningen af en ny krydstogtkaj fortsat. Den nye krydstogtkaj ventes klar til krydstogtsæsonen i 2013. Havnedriften, der primært varetages af det delvist ejede datterselskab CMP, har i 2010 i øvrigt udviklet sig tilfredsstillende. Havnedriften blev hårdt ramt af konjunkturedgangen i 2009, men resultatudviklingen er nu stabiliseret.

Udlejning udgør et væsentligt forretningsområde for By & Havn med over 750 bygnings-, areal- og vandareallejemål og med en årlig omsætning på over 200 mio. kr.

i moderselskabet. Udviklingen i 1. halvår af 2010 har været som forventet med en stort set uændret omsætning i forhold til 2009.

By & Havn udbygger løbende parkeringsfaciliteter i sine udviklingsområder i takt med, at aktivitetsniveauet stiger. Indtjeningsbidraget fra parkeringsaktiviteterne er endnu begrænset, men forventes at kunne forbedres i de kommende år gennem en højere udnyttelsesgrad.

For hele 2010 ventes et begrænset positivt resultat før markedsværdireguleringen af gælden. Egenkapitalen udgjorde ved halvårsskiftet -1,6 mia. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på godt 13 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Det er dog stadig By & Havn forventning, at egenkapitalen vil blive genskabt på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække.

2. Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet 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 Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske Stat (45 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

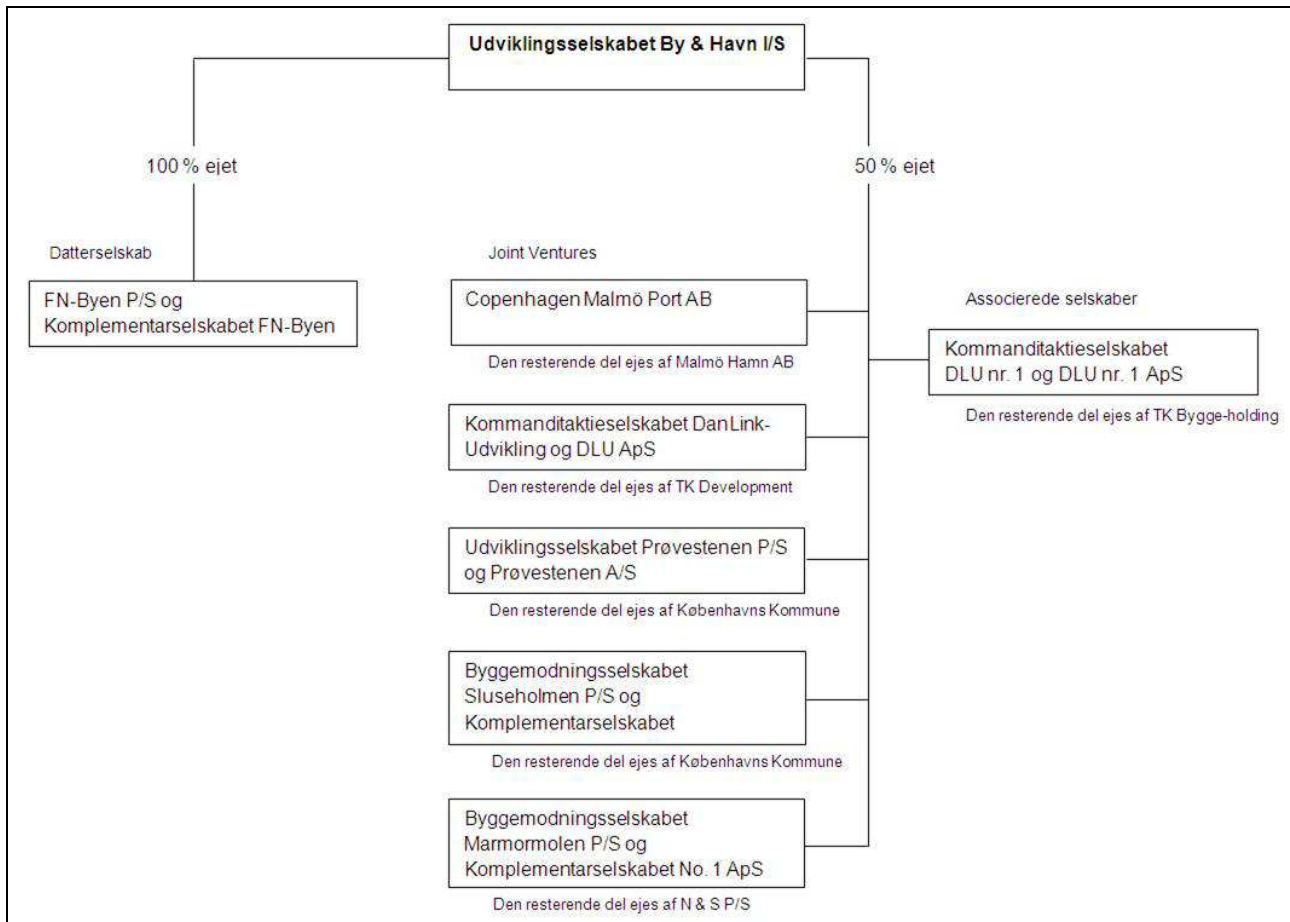
Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, udlejning af ejendomme, parkering samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, der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

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 100 pct. af By & Havn.
- 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.
- 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.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads og forventes likvideret, når 5 års-eftersynet af Kobbertårnet er gennemført.
- 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.

Bortset fra DLU nr. 1 pro rata-konsolideres selskaberne (joint ventures) i koncernregnskabet.

Figur 1. Koncernstruktur i By & Havn



Tabel 1. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber (mio. kr.)

Datterselskaber og joint ventures:	
- FN-Byen	1
- Copenhagen Malmö Port AB	154
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	118
- DanLink-Udvikling P/S	53
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	14
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	4
Associerede selskaber	4
Kapitalandele i alt	348

3. Regnskabsberetning

Tabel 2. Hoved- og nøgletal (koncern)

	1. halvår '10	1. halvår '09	2009	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Resultat					
Nettoomsætning	240.345	232.150	487.882	551.889	527.505
Værdireguleringer af investeringsejendomme	214.503	-241.571	-67.317	82.717	72.351
Resultat af primær drift	254.327	-212.147	8.786	198.391	187.405
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-7	81	85	1.059	7.908
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-253.121	-246.780	-505.185	-547.154	-538.301
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-677.540	-286.365	-740.566	-1.386.537	107.006
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	1.199	-458.846	-496.314	-347.704	-342.988
Periodens resultat før skat	-423.220	-498.431	-731.695	-1.187.087	302.319
Periodens resultat	-428.459	-501.610	-743.803	-1.208.405	286.010
Balance					
Aktiver	13.961.401	14.333.356	13.672.375	14.611.274	15.101.019
Anlægsaktiver	13.088.992	12.517.136	12.727.989	13.502.632	13.105.389
Omsætningsaktiver	872.409	1.816.220	944.386	1.108.642	1.995.630
Investeringer i materielle anlægsaktiver	53.235	102.998	101.185	353.800	270.735
Af- og nedskrivninger i perioden	19.932	24.254	36.476	50.788	60.540
Egenkapital	-1.636.442	-1.001.143	-1.221.874	-501.504	730.667
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	41.295	-63.869	-504.109	-500.648	1.822.581
- investeringsaktivitet	-130.687	873.552	821.138	-47.466	583.156
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-101.185	102.998	-148.148	353.800	-270.735
- finansieringsaktivitet	-86.294	-103.258	-389.137	-389.137	-3.132.502
Årets forskydning i likvider	-175.686	706.425	-72.108	-591.436	-726.765
Antal medarbejdere	498	559	525	579	563
Nøgletal i pct.					
Overskudsgrad	56 pct.	N/A	1,8 pct.	35 pct.	35,5 pct
Afkastningsgrad	1,8 pct.	-2 pct.	0 pct.	1 pct.	1 pct
Soliditetsgrad	-12 pct.	-7 pct.	-9 pct.	-3 pct.	5 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	48 pct.
Nettorentbærende gæld	14.766.844	13.684.886	14.164.031	14.135.544	12.827.593

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

Den primære drift

Resultatet af den primære drift i 1. halvår af 2010 blev på 254 mio. kr., hvilket er en klar forbedring i forhold til 1. halvår af 2009, hvor resultatet udviste et underskud på 212 mio. kr. Resultatfremgangen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, som i 2010 hidtil har været på 215 mio. kr., mens de i 2009 udgjorde -242 mio. kr.

Nettoomsætningen blev i alt på 240 mio. kr., hvilket er en stigning på over 3 pct. i forhold til 2009. Fremgangen vedrører primært omsætningen fra havnedrift og fra parkeringsaktiviteterne. De samlede omkostninger er på niveau med omkostningerne i samme periode i 2009.

De finansielle poster

Selskabets finansielle nettoomkostninger udgjorde i 1. halvår af 2010 253 mio. kr., hvilket er 7 mio. kr. højere end i 1. halvår af 2009. Stigningen skyldes en regnskabsteknisk ændring vedrørende et momstilgodehavende fra byggemodningsaktiviteter. Tilgodehavendet optages nu til amortiseret kostpris, hvilket har belastet resultatet med 22 mio. kr. Den nominelle værdi af momstilgodehavendet er uændret i forhold til 2009. I øvrigt har der været tale om et fald i renteudgifterne til trods for en stigende nettogæld. Baggrunden er en fortsat lav forrentning af selskabets gældsportefølje.

Det samlede resultat

Det samlede resultat for 1. halvår af 2010 inkl. markedsværdiregulering af gælden og inkl. skat blev på -428 mio. kr. I samme periode i 2009 blev resultatet på -502 mio. kr. Resultatet er i 2010 påvirket af en markedsværdiregulering af gælden på 424 mio. kr. Da lånene ventes fastholdt til udløb, vil værdireguleringen blive tilbageført i takt med lånenes amortisering. De store værdireguleringposter får derfor ikke betydning for selskabets langsigtede økonomi.

Ses der bort fra markedsværdiregulering af gælden og af periodens skat er der opnået et resultat på 1 mio. kr., hvilket er ca. 460 mio. kr. bedre end i 1. halvår af 2009.

For hele året ventes stadig et begrænset positivt resultat før markedsværdireguleringen af gæld.

4. Arealudvikling

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2010	1. halvår 2009
Nettoomsætning	3	3
Værdiregulering af investeringsejendomme	215	-267
Andre indtægter	1	0
Indtægter i alt	219	-264
Omkostninger	23	35
Resultat af primær drift	196	-299

Balance	30.06.10	30.06.09
Materielle anlægsaktiver	7.730	6.996
Investeringer	36	55
Forpligtelser	77	82

Der er, som forventet, ikke gennemført salg i 1. halvår af 2010, og der er ikke forudsat salg i resten af 2010 og i 2011. Selskabets konkrete salg og dermed økonomiske udvikling skal dog ses i et længere perspektiv.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets udviklingsarealer skrider frem.

Havnearealer

Byggemodningsarbejderne på Marmormolen, hvor der bl.a. skal etableres kontorfaciliteter til FN (FN-Byen Campus 1), boliger og hotel, er igangsat.

Der er efter udbudsproces på FN-Byen Campus 1 valgt totalentreprenør i maj 2010. Byggestart for FN-Byen ventes at blive omkring 1. oktober 2010. Tilsvarende er gennemført udbud og valgt entreprenør i samarbejde med Udenrigsministeriet på Campus 2 (lagerfacilitet til Unicef). Byggeriet på Marmormolen er første del af udviklingen af Nordhavnen.

Der er truffet aftale med samtlige lejere på Marmormolen om fraflytning.

Arbejdet med en strukturplan for Nordhavnen har i løbet af 1. halvår af 2010 primært omhandlet bebyggelsesplan for Indre Nordhavn, trafikmodel og organisering af energiforsyningen. I juli 2010 anmodede selskabet Københavns Kommune om lokalplan for Indre Nordhavn med en forventet rummelighed på ca. 300.000 etagemeter. Det ventes, at en endelig lokalplan kan være tilvejebragt i 3. kvartal 2011.

Københavns Borgerrepræsentation vedtog i februar 2010 udvidelsen af Nordhavnen med et areal på 100 hektar. Udvidelsen er en del af den kommende byudvikling af Nordhavnen, herunder etablering af en ny krydstogtkaj.

I samarbejde med Københavns Kommune gennemføres istandsætning af Langebro forud for Københavns Kommunens overtagelse af ejerskabet i januar 2012.

Ørestad

By & Havn har i 1. halvår af 2010 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre arealerne salgsmodne. Aktiviteterne består bl.a. i at udbygge og forbedre infrastrukturen. Særligt har indsatsen været rettet mod de nye boligbyggerier i Ørestad Syd.

Der pågår drøftelser og afsøges muligheder sammen med Københavns Kommune og Realdania om etablering af Multiarena i Ørestad.

Selskabet har medio juli 2010 igangsat udbud af ti års eneret til dagligvarehandel i Ørestad Syd. Resultat forventes ultimo august 2010. Udbudsprincippet er godkendt af Konkurrencerådet og Konkurreklagenævnet. Et erhvervslokale i 8TALLET forventes at indgå i udbuddet, og første butik med dagligvarehandel forventes at kunne åbne primo 2011.

5. Udlejning

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2010	1. halvår 2009
Nettoomsætning	87	88
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1	28
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	86	116
Omkostninger	56	48
Resultat af primær drift	30	68

Balance	30.06.10	30.06.09
Materielle anlægsaktiver	1.780	1.215
Investeringer	5	35
Forpligtelser	39	97

Resultatet af primær drift for udlejningssegmentet blev i 1. halvår af 2010 på 30 mio. kr., hvilket er 38 mio. kr. lavere end samme periode sidste år. Baggrunden er især, at der i 2010 ikke har været grundlag for værdireguleringer af udlejnings-ejendommene.

Forretningsområdet omfatter udlejning af over 750 bygnings-, areal-, og vandareal-lejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen, og har en årlig omsætning på over 200 mio. kr. Segmentet har fortsat en stabil omsætningsudvikling, da selskabets lejemål er efterspurgt. Den økonomiske krise har dog i den seneste tid begrænset muligheden for en fortsat vækst i omsætningen. Selskabet forsøger dog løbende at modernisere og tilpasse sine lejemål til efterspørgslen, og også i 2. halvår af 2010 vil et nyistandsat lejemål være klar til indflytning

Der har været gennemført udbud af 11 husbådepladser ved Sluseholmens Nordkaj.

6. Parkering

Tabel 5. Nøgletal for Parkering (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2010	1. halvår 2009
Nettoomsætning	15	12
Værdireguleringer	0	-2
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	15	10
Omkostninger	10	11
Resultat af primær drift	5	-1

Balance	30.06.10	30.06.09
Materielle anlægsaktiver	411	480
Investeringer	23	4
Forpligtelser	2	3

Resultat af primær drift for 1. halvår af 2010 er på 5 mio. kr., hvilket er en væsentlig forbedring i forhold til 1. halvår af 2009. Fremgangen skyldes især en stigende omsætning.

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg 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 etableret to parkeringshuse. Yderligere parkeringshuse opføres, når der er tilstrækkeligt kundegrundlag.

I dag er antallet af private (beboerkort) ca. 900 og erhvervskort ca. 1.750. Samlet set ejer og driver selskabet ca. 1.050 permanente parkeringspladser og i alt ca. 1.900 midlertidige parkeringspladser på terræn i Ørestad.

Selskabet har i 1. halvår af 2010 fortsat udbygningen af parkeringsfaciliteter, især i Ørestad, med en stigende omsætning til følge. Indtjeningsbidraget fra parkerings-

aktiviteterne er endnu begrænset, men ventes at stige i takt med, at aktivitetsniveauet i de udviklede områder stiger.

Der er i juli 2010 indgået kontrakt om anlæg af parkeringshus med ca. 740 parkeringspladser ved Edvard Thomsens Vej i Ørestad med henblik på at parkeringshuset står færdigt i efteråret 2011.

7. Havnedrift

Tabel 6. Nøgletal for Havnedrift (mio. kr.)

Resultatopgørelse	1. halvår 2010	1. halvår 2009
Nettoomsætning	133	130
Andre indtægter	2	1
Indtægter i alt	135	131
Omkostninger	113	111
Resultat af primær drift	22	20

Balance	30.06.10	30.06.09
Materielle anlægsaktiver	620	720
Investeringer	12	9
Forpligtelser	53	79

Resultat af primær drift blev på 22 mio. kr. i 1. halvår af 2010 mod 20 mio. kr. i samme periode sidste år. Fremgangen er opnået via en omsætningsvækst på 3 pct., hvilket er tilfredsstillende under de nuværende markedsforhold.

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. I 2010 forventes stort set samme antal anløb som i 2009, men skibene er i gennemsnit større og ventes at medbringe et større antal passagerer.

Planlægning og etablering af en ny krydstogtkaj og deponi fortsætter som planlagt. Der ventes byggestart omkring årsskiftet 2010/2011. Et opfyldt område ved Prøvestenen ventes ibrugtaget til brug for tørbulk i 2011.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

Koncern

	Note	1. halvår '10 DKK 1.000	1. halvår '09 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	240.345	232.150
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	214.503	-241.571
Andre driftsindtægter		2.778	1.861
Indtægter i alt		457.626	-7.560
Personaleomkostninger	3	-84.551	-80.213
Andre eksterne omkostninger	4	-98.816	-100.117
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-19.932	-24.257
Resultat af primær drift		254.327	-212.147
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	-7	81
Finansielle indtægter	7	330.403	427.059
Finansielle omkostninger	8	-583.524	-673.839
Resultat før markedsværdiregulering af gæld og skat		1.199	-458.846
Markedsværdiregulering af gæld	9	-424.419	-39.585
Resultat før skat		-423.220	-498.431
Skat af periodens resultat	10	-5.239	-3.179
Årets resultat		-428.459	-501.610
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-7	81
Overført overskud		-428.452	-501.691
		-428.459	-501.610

Balance 30. juni 2010**Koncern****Aktiver**

	Note	30. juni 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.659.063	9.328.322
Grunde og bygninger		344.377	343.841
Havneindretninger		403.930	396.853
Driftsmateriel		83.420	86.478
Materielle anlægsaktiver under opførelse		50.102	48.503
Materielle anlægsaktiver	11	10.540.892	10.203.997
Kapitalandele i associerede selskaber	12	3.657	6.914
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	13	10.897	10.696
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	13	2.528.753	2.502.066
Andre tilgodehavender	13	4.793	4.316
Finansielle anlægsaktiver		2.548.100	2.523.992
Anlægsaktiver		13.088.992	12.727.989
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.030	103.389
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	69.482	97.914
Tilgodehavende hos joint ventures		18.327	1.225
Andre tilgodehavender	15	498.132	373.021
Selskabsskat		430	53
Periodeafgrænsningsposter		1.653	2.742
Tilgodehavender		682.054	578.344
Værdipapirer		54.755	52.821
Likvide beholdninger		135.600	313.221
Omsætningsaktiver		872.409	944.386
Aktiver		13.961.401	13.672.375

Balance 30. juni 2010

Koncern

Passiver

	Note	30. juni 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-2.087.006	-1.672.438
Egenkapital		-1.636.442	-1.221.874
Hensættelse til udskudt skat	16	15.924	14.753
Andre hensatte forpligtelser	17	70.324	69.951
Hensatte forpligtelser		86.248	84.704
Kreditinstitutter	18	11.523.915	11.031.621
Leasingforpligtelser	18	76.495	77.704
Deposita	18	31.254	30.197
Gæld til Københavns Kommune	18	434.931	423.462
Langfristede gældsforpligtelser		12.066.595	11.562.984
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	2.766.858	2.932.497
Kreditinstitutter		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.338	32.628
Anden gæld	19	590.130	231.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.674	49.643
Kortfristede gældsforpligtelser		3.445.000	3.246.561
Gældsforpligtelser		15.511.595	14.809.545
Passiver		13.961.401	13.672.375
Eventualforpligtelser mv.	20		
Nærtstående parter	22		

Koncern

	Note	30. juni 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Årets resultat		-428.459	-743.803
Reguleringer	22	488.354	864.681
Ændring i driftskapital	23	-13.539	-54.615
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		46.356	66.263
Renteindbetalinger og lignende		193.360	758.426
Renteudbetalinger og lignende		-201.572	-1.319.421
Pengestrømme fra ordinær drift		38.144	-494.732
Selskabsskat, netto		3.151	-9.377
Pengestrømme fra driftsaktivitet		41.295	-504.109
Køb af materielle anlægsaktiver		-101.185	-148.148
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-34.509	852.214
Salg af investeringsejendomme		-27.095	36.008
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		420	-239
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		28.432	81.303
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		3.250	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-130.687	821.138
Overførsel SWAP til Metroselskabet		0	-25.623
Optagelse af ny gæld		503.764	749.864
Tilbagebetaling af gæld		-590.058	-1.113.378
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-86.294	-389.137
Ændring i likvider		-175.686	-72.108
Likvider 1. januar		366.041	438.149
Likvider 30. juni		190.355	366.041
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		54.755	52.821
Likvide beholdninger		135.600	313.220
Likvider 30. juni		190.355	366.041

Koncern

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	450.564	-915.472	-464.908
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	-13.791	-13.791
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		713	713
Årets resultat	-	-743.888	-743.888
Egenkapital 31. december 2009	450.564	-1.672.438	-1.221.874
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	13.891	13.891
Reklassificering investeringsejendomme		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-7	-7
Årets resultat	-	-428.452	-428.452
Egenkapital 30. juni 2010	450.564	-2.087.006	-1.636.442

Koncern

	1. halvår '10	1. halvår '09
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	100.777	96.182
Lejeindtægter, ejendomme	113.801	126.433
Parkeringsindtægter	15.444	8.736
Øvrig omsætning	10.323	799
	240.345	232.150
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	252	6.644
Værdireguleringer af investeringsejendomme	214.251	-248.215
	214.503	-241.571
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	69.789	66.411
Pensioner	4.891	3.711
Andre omkostninger til social sikring	8.289	7.440
Øvrige personaleomkostninger	1.582	2.651
	84.551	80.213
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	498	559
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	79.536	82.385
Ejendomsskatter og afgifter	19.280	17.732
	98.816	100.117
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.162	4.993
Havneindretninger	7.489	11.700
Driftsmateriel	8.281	7.564
	19.932	24.257
6 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-7	81
	-7	81

Koncern

	1. halvår '10	1. halvår '09
	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	36.839	6.996
Renteindtægter, finansielle instrumenter	239.896	349.486
Renteindtægter, joint ventures	35	48
Renteindtægter, Københavns Kommune	52.688	69.373
Valutakursreguleringer	0	565
Andre finansielle indtægter	945	591
	330.403	427.059
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	288.048	301.433
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	258.800	362.589
Renteomkostninger, Københavns Kommune	7.110	7.903
Finansiel leasing	1.524	1.511
Andre finansielle omkostninger	28.042	403
	583.524	673.839
9 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-343.057	-288.904
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-73.792	244.797
Markedsværdiregulering af vejgæld, Københavns Kommune	-7.570	-4.279
Øvrige markedsværdireguleringer	0	8.801
	-424.419	-39.585
10 Skat af periodens resultat		
Skat i joint ventures og associerede selskaber	5.239	3.179
Periodens skat i alt	5.239	3.179

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 10.442 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	9.372.264	365.121	497.169	180.407	48.503
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	3.308	0	11.296	0
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang i perioden	35.073	1.249	2.380	0	53.235
Afgang i perioden	-381	0	0	-559	0
Overførsler i perioden	38.051	462	12.359	764	-51.636
Kostpris 30. juni	<u>9.445.007</u>	<u>370.140</u>	<u>511.908</u>	<u>191.908</u>	<u>50.102</u>
Værdireguleringer 1. januar	-43.942				
Periodens nettoopskrivning	<u>257.998</u>				
Værdireguleringer 30. juni	<u>214.056</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		21.280	100.317	93.929	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		254	0	6.967	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		4.229	7.661	7.592	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>25.763</u>	<u>107.978</u>	<u>108.488</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.659.063</u>	<u>344.377</u>	<u>403.930</u>	<u>83.420</u>	<u>50.102</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>78.876</u>			

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.

Koncern

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris 1. januar	6.201	6.201
Periodens afgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>6.201</u>	<u>6.201</u>
Værdireguleringer 1. januar	713	628
Periodens resultat	-7	85
Udbytte til moderselskabet	-3.250	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-2.544</u>	<u>713</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.657</u>	<u>6.914</u>

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

	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	10.696	2.502.066	4.316
Periodens tilgang	201	26.687	600
Periodens afgang	0	0	-123
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>10.897</u>	<u>2.528.753</u>	<u>4.793</u>

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 forventes betalt via tilbageførsel af provenu vedrørende grundskyld efter kommunal udligning. Købehavns Kommune kan til enhver tid indfri det resterende tilgodehavende helt eller delvist, dog senest i 2057.

Koncern

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	15.482	15.482
Refusionsdebitorer Ørestad	54.000	82.432
	69.482	97.914

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 227 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 233 mio. kr. optaget til nutidsværdi, der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

16 Udskudt skat

Hensat 1. januar	14.753	20.684
Ændring i perioden	1.171	-5.931
Hensat 30. juni	15.924	14.753

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 31.848 t.kr. Der er medtaget 50 pct. svarende til ejerandel.

17 Andre hensatte forpligtelser

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	69.951	50.644
Tilgang i perioden	1.694	28.714
Anvendt i perioden	-1.321	-9.407
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	70.324	69.951
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	364	1.705
Mellem 1 og 5 år	66.285	64.571
Efter 5 år	3.675	3.675
	70.324	69.951

Hensatte forpligtelser vedrører 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. 30. juni 2010 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. juni 2010	31. dec. 2009
<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>

18 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.048.324	13.724.773
Leasingforpligtelser	78.876	80.030
Gæld til Københavns Kommune	674.999	660.482
	<u>14.802.199</u>	<u>14.465.285</u>

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

	<u>DKK</u>	<u>EUR</u>	<u>Øvrige</u>	<u>I alt</u>
30. juni 2010	<u>7.503.682</u>	<u>6.568.511</u>	<u>-23.869</u>	<u>14.048.324</u>
31. december 2009	<u>8.758.421</u>	<u>4.974.082</u>	<u>-7.730</u>	<u>13.724.773</u>

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser kan yderligere specificeres således:

Mio. kr.	<u>0-1 år</u>	<u>1-2 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>3-4 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>Mere end 5 år</u>	<u>I alt</u>	<u>Dagsværdi</u>
Lån	-3.076	-3.250	-1.150	-2.200	-1.403	-1.409	-12.488	-13.162
Renteswaps	3.563	1.350	1.448	-1.500	38	-4.899	0	-991
Valutaswaps	-3.145	1.900	0	0	1.215	0	-30	106
Øvrige derivater	3	0	0	0	0	0	3	-1
I alt	<u>-2.655</u>	<u>0</u>	<u>298</u>	<u>-3.700</u>	<u>-150</u>	<u>-6.308</u>	<u>-12.515</u>	<u>-14.048</u>

Fordeling på fast og variabel rente

Variabel rente	21,3 pct.
Fast rente	46,9 pct.
Indeks rente	<u>31,8 pct.</u>
	<u>100 pct.</u>

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 886 mio. kr.

Koncern

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører hovedsageligt tilskud til etablering af vejforbindelse til Nordhavnen. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i år, 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

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.447	5.380
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.999	22.901
Forfalder efter 5 år	71.589	74.620
	100.035	102.901
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	25.831	26.083

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	2.381	240.068	2.524.409	2.766.858
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.701	491	8.342.126	8.353.318
Forfalder efter 5 år	31.254	65.794	434.440	3.181.789	3.713.277
	31.254	78.876	674.999	14.048.324	14.833.453

Koncern

19 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 538 mio. kr. Den 31. december 2009 var beløbet 155 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 2010 udgør 270 mio kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 179 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. 47 mio. kr.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 127 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. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Koncern

21 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Københavns Kommune	Interessent
Den Danske Stat	Interessent

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.

Udviklingsselskabet 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.

Udviklingsselskabet 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.)

30. juni 2010	31. dec. 2009
DKK 1.000	DKK 1.000

22 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-330.403	-752.495
Finansielle omkostninger	583.524	1.257.680
Markedsværdiregulering af gæld	424.419	235.381
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-214.503	67.317
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	139	269
Årets af- og nedskrivninger	19.932	44.506
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	-85
Skat af periodens resultat	5.239	12.108
Andre reguleringer	0	0
	488.354	864.681

23 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-4.114	57.544
Ændring i andre hensatte forpligtelser	2.775	-16.981
Ændring i leverandører mv.	14.878	14.052
	13.539	54.615

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2010

Moderselskab

	Note	1. halvår '10 DKK 1.000	1. halvår '09 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	124.601	119.941
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	215.035	-241.312
Andre driftsindtægter		392	305
Indtægter i alt		340.028	-121.066
Personaleomkostninger	3	-34.300	-32.477
Andre eksterne omkostninger	4	-56.719	-58.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-12.876	-13.228
Resultat af primær drift		236.133	-224.831
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	6	7.064	12.749
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	-7	81
Finansielle indtægter	8	329.805	423.713
Finansielle omkostninger	9	-577.035	-673.737
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-4.040	-462.025
Markedsværdiregulering af gæld	10	-424.419	-39.585
Årets resultat		-428.459	-501.610

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-7	81
Overført overskud	-428.452	-501.691
	-428.459	-501.610

Balance 30. juni 2010**Moderselskab****Aktiver**

	Note	30. juni 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Investeringsjendomme		9.496.891	9.189.565
Grunde og bygninger		315.441	318.652
Havneindretninger		392.034	387.336
Driftsmateriel		17.152	18.345
Materielle anlægsaktiver under opførelse		48.454	43.824
Materielle anlægsaktiver	11	10.269.972	9.957.722
Kapitalandele i joint ventures og datterselskaber	12	344.152	377.138
Kapitalandele i associerede selskaber	13	3.657	6.915
Ansvarlig lånekapital joint ventures	14	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	21.794	21.392
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	14	2.528.753	2.502.066
Andre tilgodehavender	14	4.793	4.316
Finansielle anlægsaktiver		2.948.149	2.956.827
Anlægsaktiver		13.218.121	12.914.549
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.280	82.190
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	69.482	97.914
Tilgodehavende hos joint ventures og datterselskaber		43.760	0
Andre tilgodehavender	16	481.998	358.046
Periodeafgrænsningsposter		1.403	2.492
Tilgodehavender		659.923	540.642
Likvide beholdninger		0	114.190
Omsætningsaktiver		659.923	654.832
Aktiver		13.878.044	13.569.381

Balance 30. juni 2010**Moderselskab****Passiver**

	Note	30. juni 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-2.087.006	-1.672.438
Egenkapital		-1.636.442	-1.221.874
Andre hensatte forpligtelser	17	44.896	44.896
Hensatte forpligtelser		44.896	44.896
Kreditinstitutter	18	11.523.915	11.031.621
Leasingforpligtelser	18	76.495	77.704
Deposita	18	29.576	27.547
Gæld til Københavns Kommune	18	434.931	423.462
Langfristede gældsforpligtelser		12.064.917	11.560.334
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	2.766.858	2.932.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.812	21.859
Skyldig til joint ventures		0	1.185
Anden gæld	19	566.794	186.107
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.209	44.377
Kortfristede gældsforpligtelser		3.404.673	3.186.025
Gældsforpligtelser		15.469.590	14.746.359
Passiver		13.878.044	13.569.381
Eventualforpligtelser mv.	20		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni

Moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	450.564	-915.472	-464.908
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-13.791	-13.791
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		713	713
Årets resultat		-743.888	-743.888
Egenkapital 31. december 2009	450.564	-1.672.438	-1.221.874
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder			0
Reklassificering investeringsejendomme		13.891	13.891
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		-7	-7
Periodens resultat		-428.452	-428.452
Egenkapital 30. juni 2010	450.564	-2.087.006	-1.636.442

Noter til årsrapporten

Moderselskab

	1. halvår '10	1. halvår '09
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	956	1.667
Lejeindtægter, ejendomme	103.879	101.788
Parkeringsindtægter	9.731	15.687
Øvrig omsætning	10.035	799
	124.601	119.941
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	784	6.903
Værdireguleringer af investeringsejendomme	214.251	-248.215
	215.035	-241.312
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	30.585	27.810
Pensioner	1.889	1.747
Andre omkostninger til social sikring	246	269
Øvrige personaleomkostninger	1.580	2.651
	34.300	32.477
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	108	111
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	38.583	41.409
Ejendomsskatter og afgifter	18.136	16.651
	56.719	58.060
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.606	4.499
Havneindretninger	7.489	7.054
Driftsmateriel	1.781	1.675
	12.876	13.228

Noter til årsrapporten

Moderselskab

	1. halvår '10	1. halvår '09
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-136	0
Resultat af andel i joint ventures efter skat	7.200	12.749
	7.064	12.749
7 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-7	81
	-7	81
8 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	35.903	3.662
Renteindtægter, finansielle instrumenter	239.896	349.486
Renteindtægter, joint ventures	1.186	1.116
Renteindtægter, Københavns Kommune	52.688	69.373
Valutakursreguleringer	0	39
Andre finansielle indtægter	132	37
	329.805	423.713
9 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	288.045	301.331
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	258.800	362.589
Renteomkostninger, Københavns Kommune	7.110	7.903
Finansiell leasing	1.524	1.511
Andre finansielle omkostninger	21.556	403
	577.035	673.737
10 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-343.057	-288.904
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-73.792	244.797
Markedsværdiregulering vejjæld, Københavns Kommune	-7.570	-4.279
Øvrige markedsværdireguleringer	0	8.801
	-424.419	-39.585

Noter til årsrapporten

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	9.218.192	337.041	429.497	29.494	43.824
Tilgang	26.592	0	0	0	55.852
Tilbageført tilgang	0	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	38.051	462	12.359	349	-51.222
Kostpris 30. juni	<u>9.282.835</u>	<u>337.503</u>	<u>441.856</u>	<u>29.843</u>	<u>48.454</u>
Værdireguleringer 1. januar	-28.627				
Periodens nettoopskrivning	<u>242.683</u>				
Værdireguleringer 30. juni	<u>214.056</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		18.389	42.161	11.149	
Periodens afskrivninger		<u>3.673</u>	<u>7.661</u>	<u>1.542</u>	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>22.062</u>	<u>49.822</u>	<u>12.691</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.496.891</u>	<u>315.441</u>	<u>392.034</u>	<u>17.152</u>	<u>48.454</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>78.876</u>			

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.

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

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
12 Kapitalandele i joint ventures og datterselskaber		
Kostpris 1. januar	261.047	261.047
Periodens tilgang	1.080	0
Kostpris 30. juni	<u>262.127</u>	<u>261.047</u>
Værdireguleringer 1. januar	116.093	79.657
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	13.891	9.975
Periodens resultat	7.064	41.222
Udbytte til moderselskabet	-55.023	-14.761
Værdireguleringer 30. juni	<u>82.025</u>	<u>116.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>344.152</u>	<u>377.137</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.
FN-Byen P/S	København	TDKK 1.000	100 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

13 Kapitalandele i associerede selskaber

Kostpris 1. januar	6.201	6.201
Periodens afgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>6.201</u>	<u>6.201</u>
Værdireguleringer 1. januar	713	628
Periodens resultat	-7	85
Udbytte til moderselskabet	-3.250	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-2.544</u>	<u>713</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.657</u>	<u>6.914</u>

Noter til årsrapporten

Moderselskab

13 Kapitalandele i associerede selskaber (fortsat)

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	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	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Tilgodeha- vende hos Københavns Kommune	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	21.392	2.502.066	4.316
Periodens tilgang	0	402	26.687	600
Periodens afgang	0	0	0	-123
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.000	21.794	2.528.753	4.793

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. Købehavns Kommune kan til enhver tid indfri det resterende tilgodehavende helt eller delvist, dog senest i 2057.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

	<u>30. juni 2010</u>	<u>31. dec. 2009</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	15.482	15.482
Refusionsdebitorer Ørestad	54.000	82.432
	<u>69.482</u>	<u>97.914</u>

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

16 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 227 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 233 mio. kr. optaget til nutidsværdi, der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

17 Andre hensatte forpligtelser

	<u>30. juni 2010</u>	<u>31. dec. 2009</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	44.896	27.203
Tilgang i perioden	0	17.700
Anvendt i perioden	0	-7
Regnskabsmæssig værdi	<u>44.896</u>	<u>44.896</u>
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.971	41.971
Efter 5 år	2.925	2.925
	<u>44.896</u>	<u>44.896</u>

Hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til byggemodning, miljøforanstaltninger og understøttelsesfond.

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

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

30. juni 2010	31. dec. 2009
DKK 1.000	DKK 1.000

18 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.048.324	13.724.773
Leasingforpligtelser	78.876	80.030
Gæld til Københavns Kommune	674.999	660.482
	14.802.199	14.465.285

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse for kreditinstitutter kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
30. juni 2010	7.503.682	6.568.511	-23.869	14.048.324
31. december 2009	8.758.421	4.974.082	-7.730	13.724.773

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	-3.076	-3.250	-1.150	-2.200	-1.403	-1.409	-12.488	-13.162
Renteswaps	3.563	1.350	1.448	-1.500	38	-4.899	0	-991
Valutaswaps	-3.145	1.900	0	0	1.215	0	-30	106
Øvrige derivater	3	0	0	0	0	0	3	-1
I alt	-2.655	0	298	-3.700	-150	-6.308	-12.515	-14.048

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	21,3 pct.
Fast rente	46,9 pct.
Indeks rente	<u>31,8 pct.</u>
	<u>100,0 pct.</u>

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 886 mio. kr.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

18 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører hovedsageligt tilskud til etablering af vejforbindelse til Nordhavnen. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i år, 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

	30. juni 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.447	5.380
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.999	22.901
Forfalder efter 5 år	71.589	74.620
	100.035	102.901
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	25.831	26.083

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	2.381	240.068	2.524.409	2.766.858
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.701	491	8.342.126	8.353.318
Forfalder efter 5 år	29.576	65.794	434.440	3.181.789	3.711.599
	29.576	78.876	674.999	14.048.324	14.831.775

Noter til årsrapporten

Moderselskab

19 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 538 mio. kr. Den 31. december 2009 var beløbet 155 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 2010 udgør 270 mio kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 179 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. 127 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. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Halvårsrapporten 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.

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 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 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 datterselskaber som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Associerede selskaber er indregnet på grundlag af modtagne halvårsrapporter.

I koncernregnskabet er den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede selskaber udlignet 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 anskaffessummen 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 perioden, 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 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. 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 ejendommenes særlige karakteristika:

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

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

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 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. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver, samt kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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