



Udviklingselskabet By & Havn I/S Halvårsrapport 2011

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2011

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Første halvår i hovedtræk	3
Arealudvikling	5
Udlejning	7
Parkering	7
Havnedrift	8
Selskabsmæssige forhold	9
Regnskabsberetning	10
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	12
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	29

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2011 et resultat af den primære drift på 262 mio. kr. (236 mio. kr. i 1. halvår af 2010). Nettoomsætningen er steget med 5 pct. i perioden, mens omkostningsniveauet er fastholdt uændret i forhold til 1. halvår af 2010. Resultatet før markedsværdiregulering af gæld og skat udgør -13 mio. kr. (-10 mio. kr. i 1. halvår af 2010). Resultatet er som forventet set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder. For hele 2011 forventes et underskud på 20-30 mio. kr. før værdiregulering af selskabets gældsforpligtelser.

I 1. halvår af 2011 har selskabet opnået den forventede fremdrift i de mange igangværende projekter. Det gælder både projekter i planlægningsfasen og i anlægsfasen. I perioden har de samlede investeringer udgjort 274 mio. kr., hvortil kommer 130 mio. kr. i et 99 pct. ejet datterselskab.

Udviklingen af Århusgadekvarteret i den indre del af Nordhavnen forløber som planlagt. Der ventes en lokalplan inden udgangen af året, hvorefter konkrete projekter kan igangsættes. Der har generelt vist sig en positiv markedsinteresse for investeringer i området.

I Ørestad fortsætter arbejdet med planlægning og udvikling af selskabets arealer med henblik på at gøre dem salgsmodne. Arbejdet omfatter bl.a. udbygning af infrastrukturen som f.eks. veje og parkområder mv. Selskabet igangsatte etableringen af et parkeringshus i Ørestad City i 2010, som forventes færdigt i 2011. I efteråret 2011 igangsættes etablering af endnu et parkeringshus, der er lokaliseret i Ørestad Syd.

I samarbejde med Københavns Kommune og Realdania undersøges mulighederne for at etablere en multiarena i Ørestad. I tilknytning hertil har der i perioden været arbejdet intensivt med udvikling af en masterplan for området mellem Ørestad Syd og Ørestad City. Der ventes en endelig stillingtagen til projektet i 2. halvår af 2011.

Aktiviteterne på Marmormolen med byggemodning af hele området og etablering af ny kontorbygning til FN (FN-Byen Campus 1) er fortsat som planlagt i perioden. Der ventes indflytning i Campus 1, etape 1 primo 2013. Der er i juni 2011 indgået lejekontrakt på 2. etape af Campus 1. Byggeriet af etape 2 ventes igangsat i 2. halvår af 2011 og ventes klar til indflytning ved udgangen af 2013. Arbejdet med byggemodningen på Marmormolen udføres i regi af det 50 pct. ejede joint venture Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S, mens Campus 1 opføres af datterselskabet FN-byen P/S. I Nordhavnen fortsætter arbejdet med etablering af ny lagerbygning til Unicef (FN-Byen Campus 2) med forventet ibrugtagning i 2012.

I juni 2011 blev det overordnede plangrundlag for Nordhavnsudvidelsen og en ny krydstogtkaj vedtaget i Folketinget i form af en særlig anlægslov. Udvidelsen skal bl.a. ske gennem deponering af jord fra etablering af metrocityringen fra medio 2012. Krydstogtkajen ventes klar til krydstogtsæsonen i 2013.

Der har ikke været gennemført egentlige salg i perioden, hvilket er som forventet. Selskabet har dog på trods af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet oplevet en stigende interesse for selskabets salgsklare arealer, og der er i perioden indgået optionsaftaler, som ventes at resultere i egentlig salgsaftaler i løbet af 2. halvår af 2011 eller primo 2012.

Værdien af selskabets portefølje af investeringsejendomme er i forbindelse med halvårsregnskabet revurderet på baggrund af de seneste erfaringer. Værdifastsættelsen for arealer, der skal udvikles og sælges over en meget lang tidshorison, er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed. I forhold til de tidligere erfaringer er værdien af visse arealer nedjusteret, mens der på nogle af de øvrige områder har været grundlag for en mindre opjustering. Samlet set har der været tale om værdireguleringer på 234 mio. kr. for såvel udlejnings- som udviklingsejendommene.

For udlejningsaktiviteterne, der med over 750 bygnings-, areal- og vandareallejemål udgør et væsentligt forretningsområde for By & Havn, ligger omsætningen i perioden 3 pct. over samme periode i 2010. Der er i 1. halvår af 2011 indgået nye lejekontrakter, der reducerer tomgangsniveauet og øger indtjeningen. Der har især været interesse for selskabets kontorlejemål, som i forbindelse med nyudlejning renoveres og dermed bringes op på et højere kvalitetsniveau. Interessen for traditionelle lagerfaciliteter har i højere grad været påvirket negativt af de økonomiske konjunkturer.

Omsætningen fra parkeringsfaciliteterne stiger løbende i takt med udbygningen af parkeringsfaciliteterne og i takt med, at kundeunderlaget forøges, efterhånden som boliger og erhvervslokaler ibrugtages. I forhold til i 2010 ventes en omsætningsfremgang i 2011 på over 20 pct.

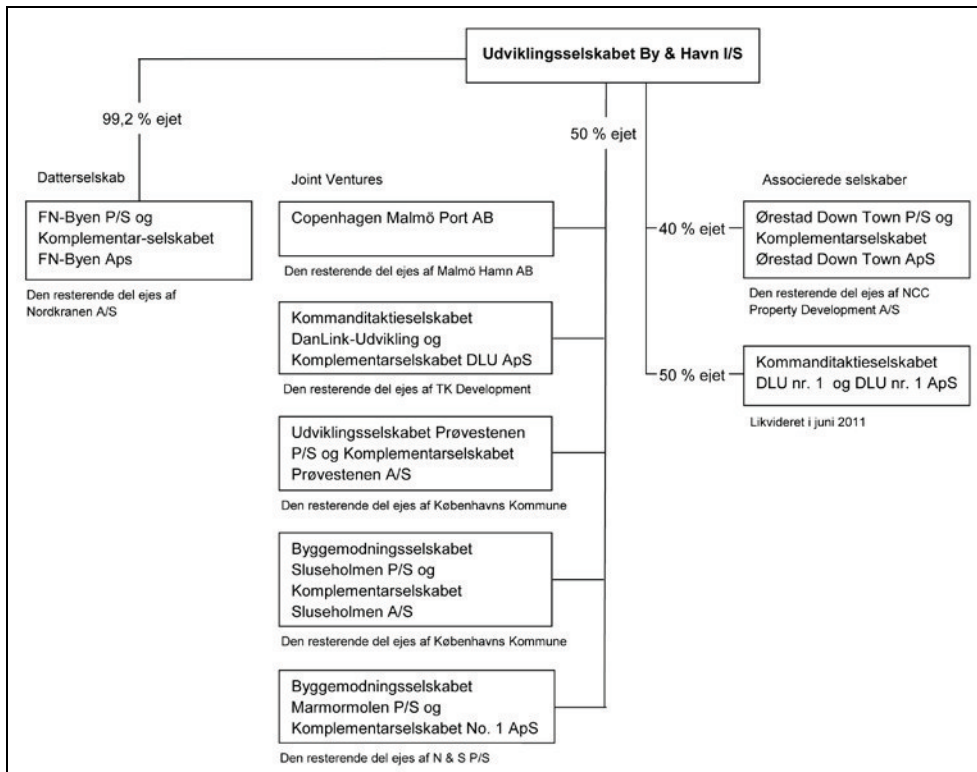
Havnedriften, der primært varetages af det delvist ejede joint venture CMP, har i perioden givet et resultat, der ligger 6 mio. kr. over resultatet i samme periode sidste år. Især fremgang inden for krydstogtsegmentet ligger til grund for stigningen.

By & Havn blev i 2007 stiftet med en relativt stor rentebærende gæld. Ved udgangen af 1. halvår af 2011 udgjorde dagsværdien af selskabets rentebærende gæld godt 13 mia. kr. Gælden er i perioden blevet forrentet med 4,9 pct., hvorved målet om at forrente gælden under 3 pct. realt fortsat holdes. En lav forrentning af gælden er en vigtig forudsætning for en positiv udvikling af selskabets samlede økonomi på langt sigt. Selskabet forsøger løbende at sikre, at risiciene på gældssiden er afbalanceret i forhold til den forventede udvikling på aktivsiden. Selskabet vil derfor også fremadrettet anvende både fast, variabelt og realt forrentede lån i sin gældsportefølje.

Rente- og inflationsudviklingen har siden årsskiftet indebåret en værdiregulering af selskabets gældsportefølje, hvilket har forbedret det samlede resultat for perioden med 17 mio. kr. Værdireguleringerne har dog ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Efter markedsværdiregulering af gæld og efter skat blev resultatet i 1. halvår af 2011 på 4 mio. kr. Den samlede egenkapital udgør nu -1.224 mio. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på godt 12 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Selskabsform og ejerforhold medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Det er dog stadig By & Havns forventning, at det er muligt at genskabe egenkapitalen på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække, såfremt resultatet ikke bliver negativt påvirket af yderligere markedsværdireguleringer af gælden.

Figur 1. Koncernstruktur i By & Havn



2. Arealudvikling

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2011	2010 ¹⁾
Nettoomsætning	3	11
Værdiregulering af investeringsejendomme	227	554
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	230	565
Omkostninger	25	69
Resultat af primær drift	205	496
Indtægt af kapitalandele	-3	-1
Resultat før renter	202	495

Balance	30.06.11	31.12.10 ¹⁾
Balancesum	9.600	8.947
Materielle anlægsaktiver	8.581	8.107
Investeringer	255	85
Gældsforpligtelser	11.997	11.316

¹⁾Sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. december 2010.

Der er, som forventet, ikke gennemført salg i 1. halvår af 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.

Nordhavnen

Forberedelserne til udvidelsen af Nordhavnen pågår som planlagt. Nordhavns-udvidelsen, der muliggør en udflytning af containerterminal og etablering af krydstogtkaj, skaber rammerne for en byudvikling af den inderste del af Nordhavnen kaldet Århusgadekvarteret.

Forslag til kommune- og lokalplantillæg for Århusgadekvarteret blev godkendt i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i juni 2011. Endeligt plangrundlag forventes vedtaget i 4. kvartal 2011.

Byggearbejderne på Marmormolen med etablering af kontorfaciliteter til FN pågår som planlagt. Tidsplanen for etablering af 1. etape af FN-Byen Campus 1 med 28.000 etagemeter kontorfaciliteter følges med forventet ibrugtagning ved udgangen af 2012. Der er endvidere igangsat etablering af etape 2 på Campus 1 med yderligere godt 17.000 etagemeter. Licitation forventes afholdt i 3. kvartal 2011 med henblik på ibrugtagning af byggeriet ultimo 2013.

Den overordnede tidsplan for lagerfacilitet til Unicef (Campus 2) i Nordhavnen følges for så vidt angår totalentreprisen mhp. ibrugtagning af højlageret i 1. kvartal 2012.

Entreprisen på adgangsvej til krydstogtterminal og FN-Byen Campus 2 er afsluttet i juli 2011.

Ørestad

By & Havn har i 1. halvår af 2011 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.

Anlægsarbejdet med etablering af belægning mv. i området omkring byggeriet "Metropolen" og Islands Brygge Station i Ørestad Nord blev afsluttet i juni 2011.

Anlægsarbejdet med etablering af vandelement og pladsdannelse i området omkring byggeriet "Metropolen" og Islands Brygge Station i Ørestad Nord er under færdiggørelse.

Selskabet har i samarbejde med Grundejerforeningen Ørestad City, Vandlauget og Metroselskabet gennemført konkurrencen "Byrum for livet" for videreudvikling og indretning af Sivegaden langs Ørestad Boulevard i Ørestad City.

Anlægsarbejdet på Parkrummet syd for Asger Jorns Allé i Ørestad Syd blev afsluttet i juli 2011. Selskabet har gennemført licitation på projekt for Skovrummet i Ørestad Syd. Arbejdet er påbegyndt og forventes afsluttet ultimo 2011.

Forundersøgelserne vedrørende muligheder for etablering af en multiarena i Ørestad Syd - der gennemføres i samarbejde med Københavns Kommune og Realdania - fortsætter som planlagt. En eventuel multiarena vil blive placeret i sammenhæng med etablering af en planlagt kommunal skøjtehal samt en planlagt skole og idrætshal i samme område.

3. Udlejning

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2011	2010¹⁾
Nettoomsætning	90	181
Værdiregulering af investeringsejendomme	7	-51
Andre indtægter	1	1
Indtægter i alt	98	131
Omkostninger	58	100
Resultat af primær drift	40	31
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	40	31

Balance	30.06.11	31.12.10¹⁾
Balancesum	1.814	1.799
Materielle anlægsaktiver	1.753	1.735
Investeringer	6	87
Gældsforpligtelser	1.156	1.151

¹⁾Sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. december 2010.

Resultatet af primær drift for udlejningssegmentet blev i 1. halvår af 2011 på 40 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til i 2010. Baggrunden for det positive resultat er bl.a. gennemførte positive værdireguleringer som følge af indgåelse af nye lejemål.

Forretningsområdet omfatter udlejning af over 750 bygnings-, areal-, og vandareal-lejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen, og har en årlig omsætning på ca. 180 mio. kr. Segmentet har fortsat en stabil omsætningsudvikling, da selskabets lejemål er efterspurgt. Trods den økonomiske krise er der fortsat vækst i omsætningen. Selskabet gør en betydelig indsats for løbende at modernisere og tilpasse sine lejemål til efterspørgslen. Senest er der indgået aftale med en lejer om at ombygge en del af et pakhús i Nordhavnen til kontorer og showroom.

4. Parkering

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2011	2010¹⁾
Nettoomsætning	16	23
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	16	23
Omkostninger	9	19
Resultat af primær drift	7	4
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	7	4

Balance	30.06.11	31.12.10¹⁾
Balancesum	337	343
Materielle anlægsaktiver	326	324
Investeringer	2	45
Gældsforpligtelser	415	419

¹⁾Sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. december 2010.

Resultat af primær drift for 1. halvår af 2011 er på 7 mio. kr., hvilket er en væsentlig forbedring i forhold til i 2010. Fremgangen vedrører stigende omsætning som følge af et øget antal boliger og arbejdspladser i nærheden af selskabets parkeringspladser, især i Ørestad.

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads. Anlæggene har samlet mere end 4.600 parkeringspladser, heraf ca. 3.400 i Ørestad.

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. Selskabet har etableret to parkeringshuse, og et tredje – der forventes klar til ibrugtagning inden årsskiftet – med ca. 740 parkeringspladser er under realisering i Ørestad City ved Edvard Thomsens Vej. Ligeledes er planlægningen af det første parkeringshus i Ørestad Syd igangsat med henblik på ibrugtagning i 2013. Yderligere parkeringshuse opføres, når der er tilstrækkeligt kundegrundlag.

Samlet set ejer og driver selskabet ca. 1.070 permanente parkeringspladser og i alt ca. 2.300 midlertidige parkeringspladser på terræn i Ørestad. Der anlægges yderligere 400 midlertidige terrænparkeringspladser i Ørestad Syd. En del af disse pladser er taget i brug og resten følger i 3. kvartal 2011.

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

5. Havnedrift

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2011	2010 ¹⁾
Nettoomsætning	22	41
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	22	42
Omkostninger	10	31
Resultat af primær drift	12	11
Indtægt af kapitalandele	14	25
Resultat før renter	26	36

Balance	30.06.11	31.12.10 ¹⁾
Balancesum	687	699
Materielle anlægsaktiver	512	513
Investeringer	8	3
Gældsforpligtelser	87	117

¹⁾Sammenligningstal for perioden 1. januar – 31. december 2010.

Størstedelen af By & Havns havnedriftsaktiviteter varetages af det 50 pct. ejede datterselskab Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der ligeledes varetager den kommercielle havnedrift i Malmø. Størstedelen af By & Havns havneanlæg til kommerciel havnedrift er således udlejet til CMP. CMP lejer ligeledes havneanlæg i Malmø af Malmø Kommune.

By & Havns resultatandel fra CMP er øget med 6 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Baggrunden er bl.a. fremgang for krydstogtsegmentet samt bulkaktiviteterne, mens der har været tilbagegang inden for olieområdet.

Lovforslag om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S blev vedtaget i Folketinget den 17. maj 2011. Lovændringen omfatter opfyldningstilladelse for Nordhavnsudvidelsen og etablering af en krydstogtkaj, containerterminal, et rekreativt område samt et område med service- og vedligeholdelsesfaciliteter i forbindelse med havnedriften.

Der har i forhold til Nordhavnsudvidelsen været afholdt EU-prækvalifikation med henblik på etablering af krydstogtkaj, jorddepot og stenindfatning. Samtidig er igangsat en række mindre entrepriser på land, herunder høfde ved Hellerup Havn, Baltikavejs og Nordsøvejs forlængelse samt modtageplads for ren og forurennet jord mv.

Der er gennemført bolværksrenovering af den østlige del af Sundkaj, og der pågår udskiftning af 300 agterfortøjningspæle i Kalkbrænderihavnen med henblik på færdiggørelse i november 2011.

6. Selskabsmæssige forhold

Ud over moderselskabet By & Havn består koncernen af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmø Port AB varetager den operationelle del af havnedriften. Selskabet er et svensk aktieselskab, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. De øvrige aktier ejes af Malmø Kommune og en række private investorer.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål 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. Selskabet er under likvidation.
- 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 er påbegyndt likvideret medio oktober 2009.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S, et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at byggemodne Marmormolen.
- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af Nordkranen A/S. Selskabet har til formål at opføre og udleje ejendomme på Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development A/S ejer hver 50 pct. af selskabet, der har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på Amerika Plads. Selskabet blev likvideret i juni 2011.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. NCC Property Development A/S ejer 60 pct., mens By & Havn ejer 40 pct. af selskabet, der har til formål at projektudvikle arealer i Ørestad City.

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

FN-Byen P/S og komplementar	84
Copenhagen Malmö Port AB	165
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S og komplementar	48
DanLink-Udvikling K/S og komplementar	53
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S og komplementar	15
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og komplementar	1
Ørestad Down Town P/S og komplementar	7
Kapitalandele i alt	373

7. Regnskabsberetning 1. halvår af 2011

	1. halvår '11	1. halvår '10	2010	2009	2008
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	131	125	257	242	239
Værdireguleringer af investeringsejendomme	234	215	503	-75	83
Resultat af primær drift	292	236	542	-45	117
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-3	0	-2	0	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures	14	7	26	41	76
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	0	1
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-286	-253	-499	-505	-564
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-303	-270	-591	-741	-1.403
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-13	-10	67	-508	-370
Årets resultat	4	-428	-26	-744	-1.208
Balance					
Aktiver	12.439	13.878	11.788	13.569	14.505
Anlægsaktiver	11.572	13.218	11.167	12.915	13.662
Omsætningsaktiver	867	660	621	655	843
Investeringer i materielle anlægsaktiver	274	82	221	128	326
Af- og nedskrivninger	13	13	26	27	27
Egenkapital	-1.224	-1.636	-1.224	-1.222	-502
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-133	-23	-519	-615	-435
- investeringsaktivitet	-177	109	2.303	914	-143
heraf investering i materielle anlægsaktiver	274	82	221	128	326
- finansieringsaktivitet	310	86	-1.898	-399	-43
Årets forskydning i likvider	0	-114	-114	-100	-621
Antal medarbejdere	111	112	112	113	103
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	80,0 pct.	69,5 pct.	71,4 pct.	-26,7 pct.	36,4 pct.
Afkastningsgrad	2,4 pct.	1,7 pct.	4,6 pct.	-0,3 pct.	0,8 pct.
Soliditetsgrad	-9,8 pct.	-11,8 pct.	-10,4 pct.	-9,0 pct.	-3,5 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentbærende gæld	13.295	15.051	12.685	14.044	14.407
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Den primære drift

By & Havn fik i 1. halvår af 2011 et resultat af den primære drift på knap 262 mio. kr., hvilket er en fremgang på 26 mio. kr. i forhold til samme periode i 2010. Fremgangen kan primært henføres til værdireguleringer af investeringsejendommene, der har været på 234 mio. kr. i perioden, hvilket er 19 mio. kr. højere end i samme periode i 2010.

I lighed med tidligere vurderinger af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, er dagsværdien beregnet som den diskonterede værdi af det forventede fremtidige cash-flow fra selskabets udviklingsejendomme samt af nettolejen fra selskabets udlejningsejendomme.

For så vidt angår udviklingsejendommene er der foretaget en negativ regulering af værdierne af visse arealer som følge af vigende markedspriser, mens værdien af arealer i nogle af selskabets øvrige områder er blevet positivt værdireguleret, bl.a. fordi projekterne nu er nærmere en realisering.

Ses der bort fra værdireguleringerne udgør resultatet af den primære drift 28 mio. kr. mod 21 mio. kr. i samme periode i 2010. Fremgangen er opnået via en fremgang i nettoomsætningen på 5 pct., primært opnået inden for udlejnings- og parkeringsaktiviteterne, på et uændret omkostningsniveau.

Det ventes, at det nuværende resultatniveau kan holdes resten af året. For hele 2011 ventes således et resultat af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme på omkring 50 mio. kr.

Finansielle poster

Resultatandelene fra datterselskaber mv. har i 1. halvår af 2011 været på 11 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. højere end i samme periode i 2010. Fremgangen er primært opnået via CMP, der især har fremgang på krydstogtområdet.

Resultatandelene fra bl.a. datterselskabet FN-Byen P/S belastes i udførelsesfasen af stigende finansieringsomkostninger, hvorved resultatet bliver negativt. Der er tale om en forventet udvikling.

Nettorenteudgifterne har i perioden udgjort 286 mio. kr., hvilket er en stigning på 41 mio. kr. i 2010. Stigningen skyldes dels en øget nettogæld i selskabet, dels det stigende rente- og inflationsniveau. Den samlede gældsportefølje er i 1. kvartal af 2011 forrentet med ca. 4,9 pct. ekskl. markedsværdireguleringer af gælden. Niveauet er højere end i 2010, men dog stadig under det langsigtede mål om at kunne lånefinansiere selskabets aktiviteter til under 3 pct. reallt p.a.

Det samlede resultat

Periodens samlede resultat før markedsværdiregulering af gælden udgør -13 mio. kr. mod -7 mio. kr. i 2010. For hele 2011 ventes et underskud på 20-30 mio. kr.

Som følge af det stigende renteniveau har markedsværdireguleringen af gælden pr. 30. juni 2011 påvirket resultatet positivt med 17 mio. kr., så det samlede resultat inkl. markedsværdiregulering af gælden udgør 4 mio. kr.

Med den seneste tids udvikling på de finansielle markeder kan det samlede resultat i 2011 blive påvirket af negative værdireguleringer af gældsforpligtelserne. Værdi-

reguleringerne har dog ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Balancen

Pr. 30. juni 2011 udgjorde den samlede balance 12,4 mia. kr., hvilket er en stigning siden årsskiftet på knap 0,7 mia. kr.

På aktivsiden er de materielle anlægsaktiver steget med ca. 0,5 mia. kr. som følge af gennemførte investeringer (knap 0,3 mia. kr.) samt urealiserede værdireguleringer. De finansielle anlægsaktiver er mindsket med 0,1 mia. kr. som følge af udbyttebetaling fra Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S og CMP. Tilgodehavender er øget med ca. 0,2 mia. kr., primært vedrørende tilgodehavender fra det 99 pct. ejede datterselskab FN-Byen P/S, der finansierer sine aktiviteter via rentebærende lån fra By & Havn.

På passivsiden er de langfristede gældsforpligtelser øget med 0,5 mia. kr. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser udgør knap 3,0 mia. kr., idet der i november 2011 skal ske en større refinansiering af gældsporteføljen.

Pr. 30. juni 2011 udgjorde egenkapitalen -1,2 mia. kr., svarende til niveauet ved årsskiftet.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

	Note	1. halvår 2011 DKK 1.000	1. halvår 2010 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	130.716	124.601
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	234.398	215.035
Andre driftsindtægter		845	392
Indtægter i alt		365.959	340.028
Personaleomkostninger	3	-33.641	-34.300
Andre eksterne omkostninger	4	-57.484	-56.719
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-12.882	-12.876
Resultat af primær drift		261.952	236.133
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	-3.125	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	14.108	7.064
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	8	-35	-7
Finansielle indtægter	9	338.867	362.219
Finansielle omkostninger	10	-624.856	-615.254
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-13.089	-9.845
Markedsværdiregulering af gæld	11	17.163	-418.614
Årets resultat		4.074	-428.459

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.443	7.057
Overført overskud	-4.369	-435.516
	4.074	-428.459

Aktiver

	Note	30. jun. 2011 DKK 1.000	31. dec. 2010 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.228.016	9.875.141
Grunde og bygninger		314.022	315.222
Havneindretninger		384.198	385.794
Driftsmateriel		14.823	15.920
Materielle anlægsaktiver under opførelse		230.830	86.332
Materielle anlægsaktiver	12	11.171.889	10.678.409
Kapitalandele i datterselskaber	13	83.983	87.108
Kapitalandele i joint ventures	14	282.198	371.202
Kapitalandele i associerede selskaber	15	6.637	3.736
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	16	22.441	21.917
Andre tilgodehavender	16	4.633	4.424
Finansielle anlægsaktiver		399.892	488.387
Anlægsaktiver		11.571.781	11.166.796
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.464	79.991
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	17	67.249	67.214
Tilgodehavender hos joint ventures og datterselskaber		238.308	111.251
Andre tilgodehavender	18	486.413	361.157
Periodeafgrænsningsposter		1.485	1.429
Tilgodehavender		866.919	621.042
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		866.919	621.042
Aktiver		12.438.700	11.787.838

Passiver

	Note	30. jun. 2011 DKK 1.000	31. dec. 2010 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-1.675.014	-1.674.761
Egenkapital		-1.224.450	-1.224.197
Andre hensatte forpligtelser	19	44.891	44.891
Hensatte forpligtelser		44.891	44.891
Kreditinstitutter	20	9.067.356	8.608.529
Obligationer	20	207.746	209.854
Leasingforpligtelser	20	74.002	75.191
Deposita	20	32.873	31.270
Gæld til Københavns Kommune	20	474.221	450.717
Langfristede gældsforpligtelser		9.856.198	9.375.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	2.992.286	3.272.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.071	24.798
Bankgæld		175.577	61.939
Gæld til joint ventures		0	3.627
Anden gæld	21	538.575	185.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.552	42.616
Kortfristede gældsforpligtelser		3.762.061	3.591.583
Gældsforpligtelser		13.618.259	12.967.144
Passiver		12.438.700	11.787.838
Eventualforpligtelser mv.	22		
Nærtstående parter og ejerforhold	23		

	Note	30. juni 2011	31. dec. 2010
		DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat		4.074	-25.757
Reguleringer	24	36.362	90.964
Ændring i driftskapital	25	-146.435	-108.940
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-105.999	-43.733
Renteindbetalinger og lignende		216.344	697.245
Renteudbetalinger og lignende		-243.677	-1.172.113
Pengestrømme fra ordinær drift		-133.332	-518.601
Tilbagebetalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-133.332	-518.601
Køb af materielle anlægsaktiver		-278.881	-221.480
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-3.460	2.457.312
Salg af investeringsejendomme		6.915	-22.110
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-35	30.700
Modtaget udbytte fra joint ventures		98.784	55.022
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		0	3.250
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-176.677	2.302.694
Optagelse af lån, nettoprovenue		400.000	314.955
Tilbagebetaling af gæld		-89.991	-2.213.238
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		310.009	-1.898.283
Ændring i likvider		0	-114.190
Likvider 1. januar		0	114.190
Likvider ultimo		0	0
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	0
Likvider ultimo		0	0

	<u>Interessent- skabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2010	450.564	-1.854.064	-1.403.500
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		3.736	3.736
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		201.396	201.396
Årets resultat		-25.829	-25.829
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2010	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-4.327	-4.327
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		8.443	8.443
Årets resultat		-4.369	-4.369
Egenkapital 30. juni 2011	450.564	-1.675.014	-1.224.450

	1. halvår 2011	1. halvår 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	860	956
Lejeindtægter, ejendomme	107.043	103.879
Parkeringsindtægter	14.237	9.731
Øvrig omsætning	8.576	10.035
	130.716	124.601
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	6.915	784
Værdireguleringer af investeringsejendomme	227.483	214.251
	234.398	215.035
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	29.956	30.585
Pensioner	1.879	1.889
Andre omkostninger til social sikring	389	246
Øvrige personaleomkostninger	1.416	1.580
	33.640	34.300
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	111	112
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	38.501	38.583
Ejendomsskatter og afgifter	18.983	18.136
	57.484	56.719
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.687	3.606
Havneindretninger	7.658	7.489
Driftsmateriel	1.537	1.781
	12.882	12.876
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-3.125	-136
	-3.125	-136

	1. halvår 2011	1. halvår 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	14.108	7.200
	14.108	7.200
8 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-35	-7
	-35	-7
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	33.332	35.903
Renteindtægter, finansielle instrumenter	230.434	239.896
Renteindtægter, datterselskaber & joint ventures	2.511	1.186
Renteindtægter, Københavns Kommune	0	52.688
Valutakursreguleringer	70.133	32.414
Andre finansielle indtægter	2.457	132
	338.867	362.219
10 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	254.876	288.045
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	274.140	258.800
Renteomkostninger, datterselskaber & joint ventures	1.379	0
Renteomkostninger, Københavns Kommune	20.559	7.110
Finansiel leasing	1.537	1.524
Valutakursreguleringer	72.365	38.219
Andre finansielle omkostninger	0	21.556
	624.856	615.254
11 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	151.850	-234.717
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-131.579	-176.327
Markedsværdiregulering vejjæld, Københavns Kommune	-3.108	-7.570
	17.163	-418.614

12 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	9.378.911	340.854	443.267	30.163	86.332
Tilgang	0	0	0	0	274.024
Tilbageført tilgang	0	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	120.537	2.487	6.062	440	-129.526
Kostpris 30. juni	9.499.448	343.341	449.329	30.603	230.830
Værdireguleringer 1. januar	496.229				
Periodens nettoopskrivning	232.339				
Værdireguleringer 30. juni	728.568				
Af- og nedskrivninger 1. januar		25.632	57.472	14.243	
Periodens af- og nedskrivninger		3.687	7.659	1.537	
Af- og nedskrivninger 30. juni		29.319	65.131	15.780	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	10.228.016	314.022	384.198	14.823	230.830
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		76.910			

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.

13 Kapitalandele i datterselskaber

	30. jun. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	89.330	0
Periodens tilgang	0	89.330
Kostpris ultimo perioden	89.330	89.330
Værdireguleringer 1. januar	-2.222	0
Periodens resultat	-3.125	-2.222
Værdiregulering ultimo perioden	-5.347	-2.222
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	83.983	87.108

13 Kapitalandele i datterselskaber (fortsat)

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Datterselskaber				
	FN-Byen P/S	København	TDKK 90.000	99,2 pct.
	Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.
			30. jun. 2011	31. dec. 2010
			DKK 1.000	DKK 1.000

14 Kapitalandele i joint ventures

Kostpris 1. januar	261.047	261.047
Periodens tilgang	0	0
Kostpris ultimo perioden	261.047	261.047
Værdireguleringer 1. januar	110.155	116.090
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-4.325	23.434
Periodens resultat	14.108	25.651
Udbytte til moderselskabet	-98.784	-55.020
Værdiregulering ultimo perioden	21.154	110.155
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	282.198	371.202

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Joint ventures				
	Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
	Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling DLU ApS	København	TDKK 10.000	50 pct.
	Udviklingselskabet Prøvestenen P/S	København	TDKK 125	50 pct.
	Prøvestenen A/S	København	TDKK 60.500	50 pct.
	Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 500	50 pct.
	Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
	Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 500	50 pct.
	Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 10.000	50 pct.
			TDKK 125	50 pct.

	30. jun. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris 1. januar	6.201	6.201
Periodens tilgang	6.632	0
Periodens afgang	-6.201	0
Kostpris ultimo perioden	<u>6.632</u>	<u>6.201</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.465	713
Periodens resultat	-35	72
Udbytte til moderselskabet	0	-3.250
Periodens afgang	2.505	0
Værdireguleringer ultimo perioden	<u>5</u>	<u>-2.465</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>6.637</u>	<u>3.736</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 16.500	40 pct.
DLU nr. 1	København	TDKK 80	40 pct.

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vende hos joint ventures ved ejendoms- salg	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	21.917	4.424
Periodens tilgang	524	160
Periodens afgang	0	50
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.441</u>	<u>4.634</u>

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

	30. jun. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
17 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	15.629	15.594
Refusionsdebitorer Ørestad	51.620	51.620
	67.249	67.214

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 5 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

18 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 214 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 248 mio. kr. optaget til nutidsværdi, der indfries i takt med salg af investeringsejendomme.

19 Andre hensatte forpligtelser

	30. jun. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	44.891	44.896
Tilgang i perioden	0	0
Anvendt i perioden	0	-5
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	44.891	44.891
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:		
Inden for 1 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.961	41.961
Efter 5 år	2.930	2.930
	44.891	44.891

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 2011 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

30. jun. 2011	31. dec. 2010
DKK 1.000	DKK 1.000

20 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse ekskl. skyldige nettorenter og bankgæld kan specificeres således:

Kreditinstitutter	12.056.986	11.878.595
Obligationer	207.746	209.854
Leasingforpligtelser	76.495	77.704
Gæld til Københavns Kommune	474.384	450.880
	<u>12.815.611</u>	<u>12.617.033</u>

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

	<u>DKK</u>	<u>EUR</u>	<u>Øvrige</u>	<u>I alt</u>
30. juni 2011	6.681.783	5.593.113	-10.164	12.264.732
31. december 2010	<u>6.010.764</u>	<u>6.093.371</u>	<u>-15.686</u>	<u>12.088.449</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	-3.552	-1.350	-2.200	-2.233	-407	-1.400	-11.142	-11.416
Renteswaps	3.170	2.648	-1.500	838	299	-5.461	-6	-915
Valutaswaps	-1.430	0	0	1.245	0	200	15	66
Øvrige derivater	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	<u>-1.812</u>	<u>1.298</u>	<u>-3.700</u>	<u>-150</u>	<u>-108</u>	<u>-6.661</u>	<u>-11.133</u>	<u>-12.265</u>

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	16,3 pct.
Fast rente	43,8 pct.
Indeksrente	39,9 pct.
I alt	<u>100 pct.</u>

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 849 mio. kr.

20 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører hovedsageligt tilskud til etablering af vejforbindelse til Nordhavnen. 1/3 af lånet forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i september 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

Leasingforpligtelser

	30. jun. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.584	5.515
Forfalder mellem 1 og 5 år	23.765	23.473
Forfalder efter 5 år	65.426	68.532
	94.775	97.520
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	25.238	25.556

Selskabets finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt administrations- og personalebygning, der er udlejet til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en købsoption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.493	163	2.989.630	2.992.286
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	11.207	474.221	6.334.371	6.819.799
Forfalder efter 5 år	32.873	62.795	0	2.940.731	3.036.399
	32.873	76.495	474.384	12.264.732	12.848.484

21 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 518 mio. kr. Den 31. december 2010 var beløbet 157 mio.kr.

22 Eventualforpligtelser mv.

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

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010, hvorfor der ikke længere indbetales pensionspræmie af By & Havn, da pensionskassen er en afviklingskasse og ikke optager nye medlemmer. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2011 udgør 270 mio kr. (mod 277 mio. pr. 31. december 2010) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 159 mio. kr. (mod 174 mio. kr. pr. 31. december 2010). Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad, parkeringshus på Edvard Thomsens Vej, renoveringsopgaver i havnen, opførelse af lager til FN samt udvidelse af Nordhavnen med en restværdi på ca. 300 mio. kr.

I forbindelse med salg af arealer til en samlet værdi af 100 mio. kr. er det aftalt, at By & Havn under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår. Derudover er By & Havn forpligtet til at etablere den overordnede infrastruktur i Ørestad.

Selskabet har ved salg/option af ca. 118.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

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

Pr. 30. juni 2011 udgjorde de samlede garantistillelser 226 mio. kr. Til sammenligning udgjorde de samlede garantistillelser 212 mio. kr. pr. 31. december 2010. Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter, og disse udgjorde 89 mio. kr. af den samlede garantistillelssesum pr. 30. juni 2011.

23 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune

Den Danske Stat

Grundlag

Interessent

Interessent

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13-15.

Endvidere anses bestyrelse og direktion som nærtstående parter.

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har haft transaktioner med Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser. Samlet udgør disse transaktioner 18 mio. kr.

By & Havn har opført en bilterminal samt en administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB via leasing. Leasingaftalen er etableret som en aftale mellem parterne med en løbetid minimum frem til 2025.

Derudover er der mindre transaktioner mellem moderselskabet og datterselskabet, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag og tjenesteydelser.

Selskabet er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 30. juni 2011 er gælden optaget i regnskabet til 474 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

By & Havn har en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af udlejningsejendom. Pr. 30. juni 2011 udgør det skyldige beløb ca. 237 mio. kr. mod ca. 110 mio. pr. 31. december 2010. Der er i 2010 foretaget en konvertering af et skyldigt beløb på ca. 89 mio. kr. til selskabskapital (apportindskud).

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)

Den Danske Stat (45 pct.)

	<u>30. juni 2011</u>	<u>31. dec. 2010</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	338.867	-698.597
Finansielle omkostninger	-624.856	1.197.247
Markedsværdiregulering af gæld	17.163	92.913
Værdireguleringer af investeringsejendomme	234.398	-502.747
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	0
Periodens af- og nedskrivninger	-12.882	25.649
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-35	-72
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	14.108	-25.651
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-3.125	2.222
	<u>-36.362</u>	<u>90.964</u>
25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-123.527	109.856
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-8.182	5
Ændring i leverandører mv.	-14.726	-921
	<u>-146.435</u>	<u>108.940</u>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab for 2010.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i joint ventures og datterselskaber" og "Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber".

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i periodens løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Såfremt selskabets udenlandske datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske selskabers egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske selskabers resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Segmentoplysninger

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

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

Arealudvikling består af:

- Udviklingselskabet By og Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme
- Øvrige poster, der ikke falder ind under de øvrige forretningssegmenter.

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

- By & Havns andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- By & Havns indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Havneindtægter i By & Havn og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Parkering består af:

- 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 selskabets hovedaktivitet.

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

Omkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleomkostninger til selskabets ansatte, herunder direktion og bestyrelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	op til 67 år
Bygninger mv.	op til 40 år
Leasede anlægsaktiver.....	30 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Småaktiver under 50.000 kr. aktiveres ikke.

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger vedrørende værdipapirer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser og indregnes med det beløb, der vedrører 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 selskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved selskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommens særlige karakteristika:

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

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 måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivningsvurdering af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af 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, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Værdipapirer

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

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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