

NOTAT

BY&HAVN



**Delregnskaber 2009**

3. maj 2010

CVR-nr. 30 82 37 02

## Indholdsfortegnelse

Side 2 af 8

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning .....	3
Resultatopgørelse.....	4
Balance .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	7

## Ledelsens regnskabspåtegning

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2009 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2009.

København, den 23. april 2010

Carsten Boll  
Økonomidirektør

## Delregnskaber

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	178.136	174.378	275.013	323.053	26.170	18.092	8.563	36.366	0	0	487.882	551.889
Værdireguleringer investeringsejendomme	33.828	31.036	0	0	-2.746	12.480	-98.399	39.202	0	0	-67.317	82.718
Andre driftsindtægter	0	1.610	3.348	4.857	179	0	1.060	4.144	0	0	4.587	10.611
<b>Indtægter i alt</b>	<b>211.964</b>	<b>207.024</b>	<b>278.361</b>	<b>327.910</b>	<b>23.603</b>	<b>30.572</b>	<b>-88.776</b>	<b>79.712</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>425.152</b>	<b>645.218</b>
Personaleomkostninger	-34.559	-27.986	-105.470	-117.979	-6.691	-6.195	-17.559	-23.532			-164.279	-175.692
Andre eksterne omkostninger	-60.656	-66.892	-93.521	-96.698	-14.128	-13.031	-39.276	-43.764	0	0	-207.581	-220.385
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.501	-4.133	-36.548	-34.474	0	0	-3.457	-12.142	0	0	-44.506	-50.749
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>112.248</b>	<b>108.013</b>	<b>42.822</b>	<b>78.759</b>	<b>2.784</b>	<b>11.346</b>	<b>-149.068</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.786</b>	<b>198.392</b>
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	85	1.059	0	0	0	0	0	0	0	0	85	1.059
Finansielle poster netto	-53.925	-66.125	-9.339	-11.257	-16.632	-18.925	-427.204	-466.747	1.916	14.996	-505.185	-548.058
<b>Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>58.408</b>	<b>42.947</b>	<b>33.483</b>	<b>67.502</b>	<b>-13.848</b>	<b>-7.579</b>	<b>-576.272</b>	<b>-466.473</b>	<b>1.916</b>	<b>14.996</b>	<b>-496.314</b>	<b>-348.607</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-25.125	-73.316	-4.351	-24.361	-7.750	-19.608	-199.047	-721.720	893	525	-235.381	-838.480
Markedsværdiregulering af tilgodehavende											0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>33.283</b>	<b>-30.369</b>	<b>29.131</b>	<b>43.141</b>	<b>-21.599</b>	<b>-27.187</b>	<b>-775.319</b>	<b>-1.188.193</b>	<b>2.808</b>	<b>15.521</b>	<b>-731.695</b>	<b>-1.187.087</b>
Skat af årets resultat	-8.299	7.592	-10.057	-18.265	5.400	6.797	0	0	849	-17.442	-12.108	-21.318
<b>Årets resultat</b>	<b>24.983</b>	<b>-22.777</b>	<b>19.075</b>	<b>24.876</b>	<b>-16.199</b>	<b>-20.390</b>	<b>-775.319</b>	<b>-1.188.193</b>	<b>3.657</b>	<b>-1.921</b>	<b>-743.803</b>	<b>-1.208.405</b>

## Delregnskaber

### Balance 31. december 2009

#### Aktiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2009	31. dec 2008	31. dec 2009	31. dec 2008	31. dec 2009	31. dec 2008	31. dec 2009	31. dec 2008	31. dec 2009	31. dec 2008	31. dec 2009	31. dec 2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	1.887.780	1.673.220	0	0	384.916	394.238	7.055.626	7.166.871	0	0	9.328.322	9.234.329
Grunde og bygninger	0	0	273.056	359.242	0	0	70.785	60.137	0	0	343.841	419.379
Havneindretninger	93.466	60.743	269.802	278.201	0	0	33.585	33.800	0	0	396.853	372.744
Driftsmateriel	1.823	1.248	75.789	81.673	0	0	8.866	9.422	0	0	86.478	92.343
Materielle anlægsaktiver under opførelse	20.846	30.210	6.604	4.281	1.575	4.375	19.478	21.401	0	0	48.503	60.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.003.915</b>	<b>1.765.421</b>	<b>625.251</b>	<b>723.397</b>	<b>386.491</b>	<b>398.613</b>	<b>7.188.340</b>	<b>7.291.631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.203.997</b>	<b>10.179.062</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6.914	6.829	0	0	0	0	0	0	0	0	6.914	6.829
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	10.696	10.469	0	0	10.696	10.469
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	2.502.066	3.302.577	0	0	2.502.066	3.302.577
Andre tilgodehavender	1.116	0	2.689	2.531	0	0	511	1.164	0	0	4.316	3.695
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.030</b>	<b>6.829</b>	<b>2.689</b>	<b>2.531</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.513.273</b>	<b>3.314.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.523.992</b>	<b>3.323.570</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.011.945</b>	<b>1.772.250</b>	<b>627.940</b>	<b>725.928</b>	<b>386.491</b>	<b>398.613</b>	<b>9.701.613</b>	<b>10.605.841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.727.989</b>	<b>13.502.632</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.379	51.051	41.342	34.412	6.271	434	39.397	5.163	0	0	103.389	91.060
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	10.000	10.000	87.914	169.217	0	0	97.914	179.217
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	-748	1.913	0	0	1.973	2.486	0	0	1.225	4.399
Andre tilgodehavender	2.001	3.441	11.862	12.477	1.338	1.358	357.820	372.944	0	0	373.021	390.220
Selskabsskat	0	0	53	0	0	0	3.681	0	0	0	53	3.681
Udskudt skatteaktiv	2.212	2.050	2.050	0	8.361	8.360	0	0	-12.623	-10.410	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.608	1.632	0	0	1.134	284	0	0	2.742	1.916
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.592</b>	<b>56.542</b>	<b>56.167</b>	<b>50.434</b>	<b>25.970</b>	<b>20.152</b>	<b>488.238</b>	<b>553.775</b>	<b>-12.623</b>	<b>-10.410</b>	<b>578.344</b>	<b>670.493</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.821</b>	<b>11.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.821</b>	<b>11.033</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>28.234</b>	<b>0</b>	<b>4.311</b>	<b>98.700</b>	<b>8.355</b>	<b>0</b>	<b>273.296</b>	<b>328.416</b>	<b>-975</b>	<b>0</b>	<b>313.221</b>	<b>427.116</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>48.826</b>	<b>56.542</b>	<b>113.299</b>	<b>160.167</b>	<b>34.325</b>	<b>20.152</b>	<b>761.534</b>	<b>882.191</b>	<b>-13.598</b>	<b>-10.410</b>	<b>944.386</b>	<b>1.108.642</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.060.771</b>	<b>1.828.792</b>	<b>741.240</b>	<b>886.095</b>	<b>420.817</b>	<b>418.765</b>	<b>10.463.147</b>	<b>11.488.032</b>	<b>-13.598</b>	<b>-10.410</b>	<b>13.672.375</b>	<b>14.611.274</b>

## Balance 31. december 2009

### Passiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2009	31.dec 2008	31. dec 2009	31.dec 2008	31. dec 2009	31.dec 2008	31. dec 2009	31.dec 2008	31. dec 2009	31.dec 2008	31. dec 2009	31.dec 2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	617.718	640.495	440.405	439.294	51.614	72.004	-1.636.875	-448.682	25.634	27.555	-501.504	730.666
Overført resultat	38.441	-22.777	19.075	24.877	-16.199	-20.390	-775.319	-1.188.193	3.657	-1.921	-730.345	-1.208.404
Kursregulering	0	0	9.975	-23.766	0	0	0	0	0	0	9.975	-23.766
<b>Egenkapital</b>	<b>656.159</b>	<b>617.718</b>	<b>469.455</b>	<b>440.405</b>	<b>35.415</b>	<b>51.614</b>	<b>-2.412.194</b>	<b>-1.636.875</b>	<b>29.291</b>	<b>25.634</b>	<b>-1.221.874</b>	<b>-501.504</b>
Hensættelse til udskudt skat	9.767	1.305	8.235	14.166	-5.400	0	0	0	2.152	5.213	14.753	20.684
Andre hensatte forpligtelser	0	0	1.706	984	0	0	68.245	49.660	0	0	69.951	50.644
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>9.767</b>	<b>1.305</b>	<b>9.941</b>	<b>15.150</b>	<b>-5.400</b>	<b>0</b>	<b>68.245</b>	<b>49.660</b>	<b>2.152</b>	<b>5.213</b>	<b>84.704</b>	<b>71.328</b>
Langfristet gæld til kreditinstitutter m.v.	1.303.897	1.112.732	199.194	373.771	385.868	363.351	9.265.408	11.060.587	-45.041	-41.257	11.109.326	12.869.184
Deposita	26.925	25.824	3.271	6.032	0	0	0	0	0	0	30.196	31.856
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	423.462	404.481	0	0	423.462	404.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.330.822</b>	<b>1.138.556</b>	<b>202.465</b>	<b>379.803</b>	<b>385.868</b>	<b>363.351</b>	<b>9.688.870</b>	<b>11.465.068</b>	<b>-45.041</b>	<b>-41.257</b>	<b>11.562.984</b>	<b>13.305.521</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0	0	2.932.497	1.237.577	0	0	2.932.497	1.237.577
Kreditinstitutter	0	0	0	0	0	0	0	110.125	0	0	0	110.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.642	23.412	9.337	10.969	2.594	3.800	9.055	23.444	0	0	32.628	61.625
Selskabsskat			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anden gæld	7.985	4.556	48.389	36.720	2.340	0	173.079	238.634	0	0	231.793	279.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.396	43.245	1.653	3.048	0	0	3.594	399	0	0	49.643	46.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>64.023</b>	<b>71.213</b>	<b>59.379</b>	<b>50.737</b>	<b>4.934</b>	<b>3.800</b>	<b>3.118.225</b>	<b>1.610.179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.246.561</b>	<b>1.735.929</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.394.845</b>	<b>1.209.769</b>	<b>261.844</b>	<b>430.540</b>	<b>390.801</b>	<b>367.151</b>	<b>12.807.095</b>	<b>13.075.247</b>	<b>-45.041</b>	<b>-41.257</b>	<b>14.809.545</b>	<b>15.041.450</b>
<b>Passiver</b>	<b>2.060.771</b>	<b>1.828.792</b>	<b>741.240</b>	<b>886.095</b>	<b>420.817</b>	<b>418.765</b>	<b>10.463.147</b>	<b>11.488.032</b>	<b>-13.598</b>	<b>-10.410</b>	<b>13.672.375</b>	<b>14.611.274</b>
	0	0	0	0	1	0	0	0	-1	0	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Ved opstilling af delregnskaber tages udgangspunkt i koncernregnskabet. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis i forbindelse med opstillingen af koncernregnskabet henvises til beskrivelsen i årsrapporten.

### Opdeling i delsektorer

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

#### Havnedrift bestående af:

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

#### Udlejning bestående af:

- Indtægter ved udlejning af bygningslejemål og areallejemål
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

#### Parkering bestående af:

- Parkeringsaktiviteterne i DanLink-Udvikling
- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet.

Desuden opstilles et delregnskab for den ikke konkurrenceudsatte sektor arealudvikling bestående af de øvrige poster, dvs. primært:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

Endelig opereres der med finansielt område, hvor modposterne til kalkulatoriske poster i form af rentemarginaler, skat og udbytte i de konkurrenceudsatte sektorer registreres.

### Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

I selskabets regnskabssystem registreres direkte henførbare indtægter og omkostninger m.m. på delsektorer i forbindelse med bogføringen. En del omkostninger er ikke direkte henførbare. Det drejer sig især om omkostninger knyttet til funktioner som overordnet ledelse, økonomi, information og IT. Ved fordelingen af disse er der taget udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte sektorer.

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte delsektorer før indregning af ændring i den enkelte delsektors andel af gæld, markedsværdiregulering og finansielle poster.

Fordeling af renteindtægter og rentekomkostninger er baseret på den gennemsnitlige rentebærende gæld i hvert segment, som er opgjort med udgangspunkt i pengestrømsopgørelsen for hvert segment.

På dette grundlag udarbejdes en resultatopgørelse og en balance inden indregning af de kalkulatoriske poster.

### Opgørelse af skat

Der foretages en beregning af selskabsskat og udskudt skat i de konkurrenceudsatte sektorer.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen består af årets aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, det ikke forudsættes, at der er foretaget betaling heraf i løbet af regnskabsåret.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode. Forpligtelser og aktiver er beregnet som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes med den forventede fremtidige skatteprocent på 25 pct.

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

Modposterne til ovennævnte poster vedrørende selskabsskat og udskudt skat registreres i finansielt område.

### Udbytte

Der beregnes udbytte, såfremt soliditeten ultimo året er mere end 5 procentpoint højere end i åbningsbalancen. Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.



# Erklæring afgivet af uafhængig revisor

## Til Udviklingselskabet By & Havn I/S

Vi har foretaget gennemgang af Udviklingselskabet By & Havn I/S' delregnskaber for regnskabsåret 2009. Delregnskaberne er aflagt i henhold til regnskabsreglement for Udviklingselskabet By & Havn I/S i medfør af § 20, stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelse af delregnskaber i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Vores ansvar er på grundlag af det udførte arbejde at udtrykke en konklusion om delregnskaberne. Erklæringen afgives alene til brug for Udviklingselskabet By & Havn I/S i medfør af regnskabsreglementet.

## Det udførte arbejde

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om gennemgang (review) af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at delregnskaberne ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til i først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har under vores gennemgang kontrolleret, at delregnskaberne kan afstemmes til selskabets reviderede årsrapport for 2009. Revisionen af årsrapporten har i henhold til revisionspåtegning af 25. marts 2010 ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

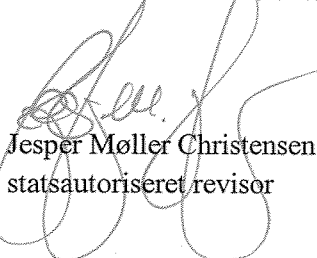
## Konklusion

Ved det udførte arbejde er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delregnskaberne for regnskabsåret 2009 ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsreglement for Udviklingselskabet By & Havn I/S i medfør af § 20, stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

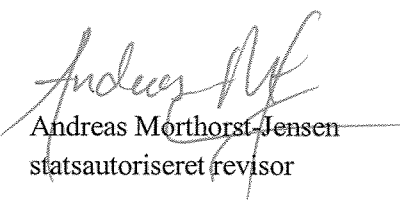
København, den 22. april 2010

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Møller Christensen  
statsautoriseret revisor



Andreas Morthorst-Jensen  
statsautoriseret revisor