

HALVÅRSRAPPORT 2013



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2013

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
1. Første halvår i hovedtræk.....	4
2. Arealudvikling	5
3. Udlejning.....	7
4. Parkering	8
5. Havnedrift	9
6. Selskabsmæssige forhold	10
7. Regnskabsberetning.....	11
8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb.....	13
Regnskab.....	14
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse.....	17
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19
Anvendt regnskabspraksis	30

Hoved- og nøgletal

	1. halvår '13	1. halvår '12	2012	2011	2010
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	217	140	322	263	257
Værdireguleringer af investeringsejendomme	113	114	-280	-632	503
Resultat af primær drift	195	153	-182	-527	542
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	90	-11	-24	-12	-2
Resultat af kapitalandele i joint ventures	13	11	38	33	26
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	-1	0	0
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-179	-249	-471	-498	-499
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	360	-249	-753	-1.520	-591
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	120	-96	-639	-1.004	67
Årets resultat	658	-96	-922	-2.026	-26
Balance					
Aktiver	12.947	12.848	13.181	12.081	11.788
Anlægsaktiver	12.127	11.118	12.534	11.057	11.167
Omsætningsaktiver	820	1.421	647	1.024	621
Investeringer i materielle anlægsaktiver	299	331	1.939	636	221
Af- og nedskrivninger	45	13	53	26	26
Egenkapital	-3.512	-3.351	-4.169	-3.251	-1.224
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-175	-378	235	-665	-519
- investeringsaktivitet	471	-266	-1.808	-468	2.303
heraf investering i materielle anlægsaktiver	1.233	331	1.938	636	221
- finansieringsaktivitet	-214	574	1.512	1.197	-1.898
Årets forskydning i likvider	82	0	-61	64	-114
Antal medarbejdere	110	110	110	111	112
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	59,1 pct.	60,2 pct.	N/A	N/A	71,4 pct.
Afkastningsgrad	1,51 pct.	1,2 pct.	-1,4 pct.	-4,4 pct.	4,6 pct.
Soliditetsgrad	-27,1 pct.	-25,2 pct.	-31,6 pct.	-26,9 pct.	-10,4 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	15.636	15.702	16.614	14.832	12.685
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2013 et resultat før markedsværdiregulering af gæld på 120 mio. kr. mod -96 mio. kr. i 1. halvår af 2012. Resultatet er bedre end forventet. Resultatfremgangen kan primært tilskrives en øget omsætning og øgede resultatandele fra selskabets ejerandele i projektselskaber.

Omsætningen er steget fra 140 mio. kr. i 1. halvår af 2012 til 217 mio. kr. i 1. halvår af 2013. Ser man bort fra engangsindtægter, er der tale om en stigning på 38 pct. Stigningen er opnået fra modtagelse af jord i Nordhavnen, lejeindtægter og parkeringsindtægter. Indtægterne på disse områder er øget som følge af de senere års gennemførte investeringer i udvidelse af Nordhavnen, FN-Byen og parkeringshuse i Ørestad.

1. halvår af 2013 viste et brud i forhold til de tidligere års "tørke" hvad angår By & Havns salg af investeringsejendomme. Markedsforholdene har været væsentligt gunstigere end de foregående år, der har været karakteriseret af finanskrisen og svage økonomiske konjunkturer samt udpræget forsigtighed blandt investorerne.

By & Havn har indgået en række aftaler om salg af byggeretter, hvoraf en del effektueres i løbet af 2. halvår af 2013. Aftalerne vedrører primært Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn, men der er også indgået aftaler om salg i Ørestad Nord. Endvidere blev aftalen om salg af FN-Byen Campus 1, der omfatter 45.000 etagemeter kontorejendom, og et nærliggende grundstykke gennemført i maj 2013. Der var tale om en samlet transaktion på omkring 2 mia. kr.

Handlen har bidraget til at mindske selskabets gældspost, der pr. 30. juni 2013 nominelt udgjorde ca. 14 mia. kr. En lavere gæld har samtidig været med til at begrænse selskabets nettorenteomkostninger, hvilket er blevet forstærket af det faldende renteniveau gennem 2012 og den lavere inflation i 2013.

De indgåede aftaler om salg af investeringsejendomme har givet grundlag for en positiv vurdering af selskabets investeringsejendomme. Der er således foretaget samlede værdireguleringer på 113 mio. kr. Hertil kommer, at nogle af selskabets projektselskaber har haft store resultatfremgange som følge af de gennemførte handler.

By & Havn har også i 1. halvår af 2013 haft gang i store investeringsprojekter. Det drejer sig bl.a. om udvidelse af Nordhavnen, byggemodning i Århusgadekvarteret og parkeringsanlæg i Ørestad. Der er i alt investeret 300 mio. kr. Det høje investeringsniveau fortsætter året ud. De gennemførte investeringsprojekter er alle på forskellig vis væsentlige for de fremtidige muligheder for salg af byggeretter.

I juni 2013 besluttede folketinget, at der skal etableres en afgang til Nordhavnen af Metro-cityringen. By & Havn har bidraget med 934 mio. kr. til finansiering af metro til Nordhavnen, der omfatter to stationer. Bidraget skal finansieres af værdistigninger på selskabets ejendomme i området.

I Nordhavnen er der i 1. halvår af 2013 modtaget mere end 2 mio. tons jord fra metrobyggeriet og andre bygge- og anlægsarbejder i Københavnsområdet. Jordmodtagelsen gør det muligt at udvide havneområdet med 100 ha, der bl.a. skal gøre en fremtidig flytning af erhvervshavneaktiviteterne fra deres nuværende

placering ved Levantkaj mulig. I området etableres i første omgang en ny krydstogtkaj, der overdrages til CMP i efteråret 2013.

Det samlede resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld for 1. halvår af 2013 er på 658 mio. kr., og egenkapitalen er opgjort til -3.512 mio. kr.

Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er primære styringsparametre for selskabet. Udviklingen vil dog være afhængig af de økonomiske konjunkturer.

På baggrund af resultatudviklingen i 1. halvår af 2013 forventes et årsresultat før markedsværdiregulering af gælden på mere end 200 mio. kr., og dermed mulighed for yderligere forbedring af egenkapitalen. Med de nuværende udsigter på ejendomsmarkedet ventes selskabets gældsbyrde ligeledes at kunne reduceres over de kommende år. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

2. Arealudvikling

By & Havn skal på et forretningsmæssigt grundlag forestå udviklingen af selskabets arealer, og skal bl.a. gennem planlægning, udbygning af infrastruktur og salg opnå den størst mulige værdiskabelse af byudviklingen.

I 1. halvår af 2013 er der opnået et resultat før renter på 181 mio. kr., hvilket er en forbedring på 87 mio. kr. i forhold til samme periode i 2012. Fremgangen er primært opnået via forbedrede resultatandele i nogle af By & Havns projektselskaber, der er skabt som følge af gennemførte ejendomshandler. Der er ligeledes opnået en øget omsætning vedrørende modtagelse af jord i Nordhavnen, hvilket dog til dels opvejes af stigende afskrivninger.

I 2. halvår af 2013 ventes indgået yderligere aftaler om salg af byggeretter, hvilket vil understrege den positive udvikling i markedet, der er oplevet siden udgangen af 2012. Selskabet har således indgået aftaler eller betingede aftaler på mere end 1 mia. kr., der effektueres, når myndighedsforhold eller andre forhold er afklaret.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets arealer forløber tilfredsstillende. Der arbejdes generelt med at udvikle arealer i alle selskabets områder for at have det bredest mulige tilbud til markedet. Markedets aftag af byggeretter i de enkelte byområder varierer dog over tid.

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

Resultatoppgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2013
Nettoomsætning	10	3
Værdiregulering af investeringsejendomme	114	227
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	124	230
Omkostninger	20	25
Resultat af primær drift	104	205
Indtægt af kapitalandele	-10	-3
Resultat før renter	94	202

Balance	30.06.12	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	7.989	7.618
Investeringer	36	97
Gældsforpligtelser	13.861	13.430

Nordhavnen

Udviklingen af Nordhavnen er i fuld gang med primær fokus på Indre Nordhavn. Efter endelig godkendt lokalplan for Århusgadekvarteret er der gennemført nedrivning af ældre bygninger, som ikke skal indgå i byomdannelsen. Endvidere er der etableret ny kanal ved Redmolen og en fremrykning af Sandkaj. Arbejderne med etablering af infrastruktur og ledningsføring til forsyning er nu også opstartet.

Samtidig med selskabets egne arbejder vil der i de kommende måneder blive påbegyndt byggeri på nogle af de solgte arealer i området. Det gælder primært langs Sandkaj.

I løbet af 2013 påbegyndes de forberedende arbejder til anlægget af metroen til Nordhavnen. By & Havn har bidraget med 934 mio. kr. til metroens afgrening. Enkelte byggeretter i området kan først udnyttes efter metroarbejderne er afsluttede i 2018/19.

Både i forbindelse med planlægning og ved konkrete forretningsmæssige dispositioner arbejdes der på at sikre, at kvarteret relativt hurtigt får rigt byliv, hvilket vurderes at have en værdiskabende effekt på længere sigt.

I Ydre Nordhavn er arbejdet med at udvide havneområdet langt fremme. Der er tale om en investering på mere end 1 mia. kr. Et inddæmmet område anvendes til at modtage jord fra bygge- og anlægsarbejder i Københavnsområdet, herunder metrobyggeriet. Københavns Kommune driver et depot for forurenede jord, mens By & Havn står for modtagelse af rent jord.

Flytningen af erhvervshavnen aktualiseres efterhånden som byudviklingen nærmer sig det nuværende erhvervshavneområde i Frihavnen. Lokalplaner for områderne Århusgadekvarteret Vest, Trælastholmen og Levantkaj Vest ventes alle færdige i løbet af 2013, hvorefter salg af byggeretter i disse områder gøres mulige. Næste store område, der skal inddrages i udviklingen, bliver området på Sundmolen. Lokalplanprocessen er igangsat.

Marmormolen

Området er nu byggemodnet, og primo 2014 vil etape 2 af FN-Byen Campus 1 blive ibrugtaget.

Næste projekt i området bliver etablering af 14.000 etagemeter boliger på et areal vest for FN-Byen. Boligerne etableres af et projektselskab, som By & Havn har etableret sammen med Pensam. Byggeriet ventes færdigt i sensommeren 2015, hvorefter boligerne skal udlejes.

Ørestad

Den forbedrede stemning på ejendomsmarkedet generelt set har også haft effekt i Ørestad. Flere af de byggefelter, som blev erhvervet før finanskrisen, begynder nu efterhånden at blive aktiveret.

Både i Ørestad Syd og Ørestad Nord har der i perioden været aktivitet med etablering af boliger.

I Ørestad er infrastruktur mv. etableret i de fleste af de områder, hvor der har været eller vil blive bygget i den kommende tid. Hovedaktiviteten har derfor bestået af etablering af parkeringsanlæg til områdets beboere og arbejdspladser.

I Ørestad er de indledende arbejder med at etablere en Arena nu begyndt. Arenaen etableres af selskabet Arena CPHX P/S, der ejes af Københavns Kommune og Realdania. By & Havn har via en lejekontrakt stillet areal til rådighed for Arenaen.

Øvrige udviklingsarealer

Selskabet fortsætter også på de øvrige arealer med at klargøre til salg, først og fremmest ved at sikre sig et passende plangrundlag. På Enghave Brygge er et lokalplantillæg vedtaget i Københavns Kommune. Lokalplan muliggør omdannelse af Enghave Brygge til en kanalby, primært til boligformål. Forud for udnyttelse af arealerne skal gennemføres byggemodningsarbejder.

Der arbejdes endvidere med at sikre de nødvendige myndighedsgodkendelser for udnyttelse af en byggeret ved Kastellet i det såkaldte Tulipan-område. Der er tale om godt 4.000 etagemeter, der skal anvendes til boligformål.

3. Udlejning

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af mere end 700 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Omsætningen har i 1. halvår af 2013 været på 125 mio. kr. mod 90 mio. kr. i samme periode i 2012. Fremgangen relaterer sig til lejeindtægter fra FN-Byen Campus 1 og 2. Lejeindtægterne fra Campus 1, der dækker perioden januar – april 2013, er af engangskaraktér, da ejendommen er overdraget ved salg.

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2013
Nettoomsætning	90	126
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	16
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	90	142
Omkostninger	55	55
Resultat af primær drift	35	87
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	35	87

Balance	30.06.12	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	2.006	2.583
Investeringer	10	9
Gældsforpligtelser	1.463	1.836

Der arbejdes løbende på at opgradere bygningslejemålene ved omdannelse af ældre ejendomme, der tidligere har været anvendt til havneformål. Større omdannelser sker typisk først, når en kontrakt med en ny lejer og med fornøden sikkerhed er indgået.

De omdannede bygningslejemål skal indgå i de nye byområder. I enkelte tilfælde er bygningerne dog i så dårlig stand, at de nedrives i forbindelse med udvikling af områderne. Det gælder f.eks. i Århusgadekvarteret, hvor der i 2013 er gennemført flere nedrivninger i forbindelse med byggemodning af området.

4. Parkering

By & Havn opfører, vedligeholder og driver mere end 5.000 parkeringspladser i selskabets områder. Pladserne etableres enten midlertidigt i terræn eller i parkeringsanlæg. I 1. halvår af 2013 er et parkeringshus i Ørestad Syd med mere end 700 pladser blevet åbnet. By & Havn har dermed investeret mere end 500 mio. kr. i parkeringsanlæg siden selskabets stiftelse i 2007. Investeringerne og de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter skal dækkes ved opkrævning af parkeringsafgifter fra brugerne. Der var pr. 30. juni 2013 mere end 3.000 parkeringskort i fast abonnement til private og erhvervskunder.

Den samlede omsætning fra parkeringsaktiviteterne har i perioden været på 19 mio. kr. Resultatet af den primære drift har været på 9 mio. kr. mod 7 mio. kr. i samme periode i 2012.

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2013
Nettoomsætning	16	20
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	16	16
Omkostninger	10	10
Resultat af primær drift	6	9
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	6	9

Balance	30.06.12	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	425	495
Investeringer	0	0
Gældsforpligtelser	568	552

By & Havn vil i de kommende år investere yderligere i parkeringsanlæg i takt med, at byområderne udvikles. Næste område, hvor der skal etableres parkeringsanlæg, er i Århusgadekvarteret – først som midlertidigt anlæg, og efterfølgende en permanent løsning i konstruktion.

5. Havnedrift

By & Havn forestår havnedriften i Købehavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmø Port (CMP), der ejes 50 pct. af By & Havn. Den øvrige del af aktierne ejes af Malmø Kommune og private investorer.

By & Havn udlejer de havneanlæg og arealer til CMP, som skal anvendes i driften. By & Havn investerer i disse år et stort beløb i en ny krydstogtkaj inkl. terminalbygninger til CMP. Kajen overdrages til CMP i efteråret 2013, mens bygningerne står færdige forud for sæsonen 2014.

Med udvidelsen af Nordhavnen skabes muligheder for at flytte erhvervshavnen i Frihavnsområdet til nye og mere funktionelle områder. Flytningen af erhvervshavnen sker, når de nye områder er færdige og når miljø- og økonomiske hensyn tilsiger en flytning.

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

Resultatopgørelse	1. halvår 2012	1. halvår 2013
Nettoomsætning	23	23
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	23	23
Omkostninger	15	15
Resultat af primær drift	8	8
Indtægt af kapitalandele	11	13
Resultat før renter	19	21

Balance	30.06.12	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	700	855
Investeringer	215	1
Gældsforpligtelser	244	400

Resultatet af den primære drift i 1. halvår af 2013 har for Havnedrift udgjort 8 mio. kr. Hertil kommer resultat af kapitalandele, der vedrører resultatet i CMP, på 13 mio. kr. Det samlede resultat før renter udgør herefter 21 mio. kr., hvilket er en stigning på 2 mio. kr. i forhold til samme periode i 2012. I takt med, at den nye krydstogtkaj tages i anvendelse, ventes resultatet fra Havnedrift at kunne øges med 5-10 mio. kr. årligt.

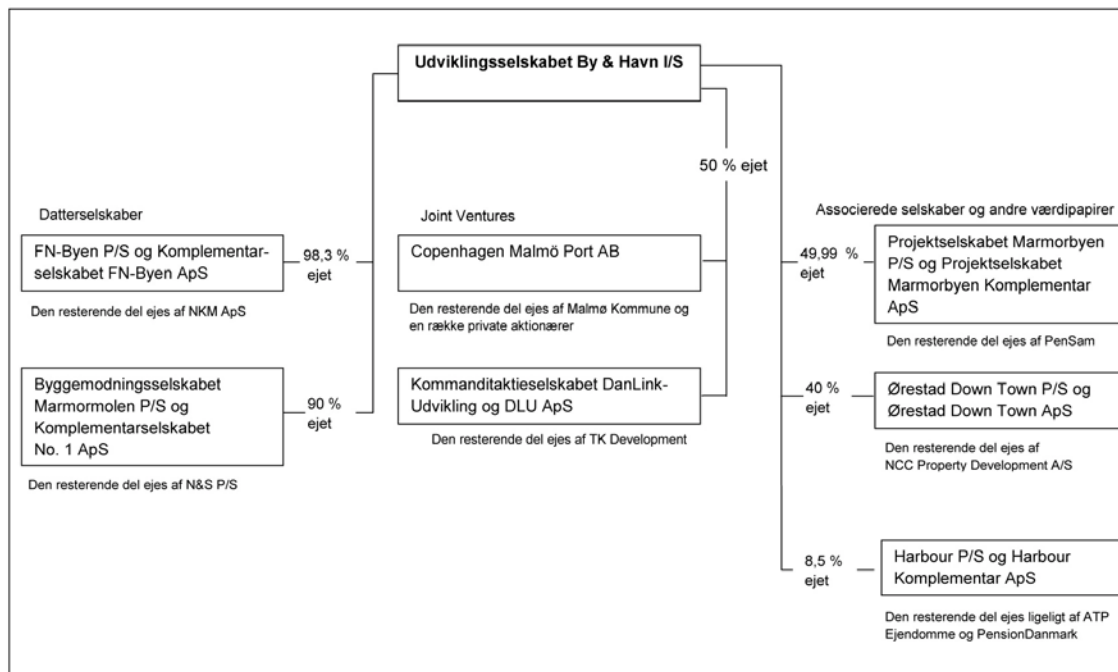
Foruden erhvervshavnen har By & Havn ansvaret for bolværker og vandarealer i store dele af Københavns Havn, hvortil kommer anlæg til lystbåde, f.eks. ved Sdr. Frihavn.

6. Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og 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, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 98,3 pct. af By & Havn og 1,7 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. 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.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementar. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.



Tabel 5. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures, associerede virksomheder og andre værdipapirer (mio. kr.)

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	85
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	59
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	160
- DanLink-Udvikling P/S	58
Associerede virksomheder og andre værdipapirer	188
Kapitalandele i alt	550

7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2013

Den primære drift

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2013 et resultat af den primære drift på 195 mio. kr., hvilket er en stigning på 41 mio. kr. (55 pct.) i forhold til samme periode i 2012.

Den samlede nettoomsætning blev på 217 mio. kr. mod 140 mio. kr. i 1. halvår af 2012. Stigningen vedrører hovedsagligt lejeindtægter fra bygninger og arealer samt fra modtagelse af jord i Nordhavnen. Stigningen er stort set som forventet.

Der er gennemført værdiregulering af investeringsejendomme på 113 mio. kr. Størstedelen er urealiserede værdireguleringer. Værdireguleringerne er bl.a. foretaget på baggrund af indgåede salgsaftaler i Århusgadekvarteret, der stort set har

bekræftet de priser og det salgstempo, som selskabet hidtil har anvendt ved vurdering af værdierne. Ved vurderingerne af værdien af investeringsejendommene pr. 30. juni 2013 er der endvidere taget højde for det bidrag på 934 mio. kr., som selskabet har betalt til Metroselskabet for at etablere en afgang af Metro-cityringen til Nordhavnen. Bidraget dækkes ved at købere af byggeretter i området betaler en tillægskøbesum i 60 år efter metroens ibrugtagning.

Trods den væsentlige stigning i nettoomsætningen har det været muligt at reducere personaleomkostningerne og andre eksterne omkostninger, når bortses fra den del, der vedrører jordmodtagelsen i Nordhavnen, der er en ny aktivitet i forhold til i 2012. Afskrivningerne er i forhold til 1. halvår af 2012 steget med 32 mio. kr., hvilket kan henføres til jordmodtagelsen. Investeringerne i depotindfatning mv. afskrives i takt med, at jorden modtages.

Resultatandele fra datterselskaber mv. samt finansielle poster

Resultatandele fra datterselskaberne FN-Byen P/S og Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S udgør i perioden 90 mio. kr. mod -11 mio. kr. i samme periode i 2012. Stigningen kan henføres til det gennemførte salg af FN-Byen Campus 1. De øvrige resultatandele er på niveau med eller lidt højere end samme periode i 2012.

De finansielle udgifter, netto udgør i perioden 179 mio. kr., hvilket er ca. 70 mio. kr. lavere end i samme periode i 2012. Nedgangen kan primært henføres til de refinansieringer, der blev gennemført i 2012 på et meget lavt niveau, dels til den faldende inflation gennem 2012, der har nedbragt renteomkostningerne på den realrentebaserede del af gælden.

Det samlede resultat

Renteniveauet har i 1. halvår af 2013 været stigende (ca. 0,5 pct.point) samtidig med, at inflationen har været faldende, hvilket påvirker inflationsforventningerne. Markedsværdien af selskabets gæld er derfor blevet nedreguleret med 539 mio. kr. Det samlede resultat udgør herefter 856 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. juni 2013 udgør den samlede balance 12.947 mio. kr. mod 13.181 mio. kr. ved årets begyndelse. På aktivsiden er de materielle anlægsaktiver reduceret med ca. 650 mio. kr., hvilket kan henføres til salg af FN-Byen Campus 1 pr. 1. maj 2013. Det betalte bidrag til metro til Nordhavnen er blevet tilgangsført til værdien af investeringsejendommene, der ligeledes er blevet øget med værdien af den nye lagerbygning til Unicef (Campus 2), der er overført fra igangværende arbejder.

Værdien af havneindretninger er øget med ca. 150 mio. kr., der vedrører udvidelse af Nordhavnen inkl. krydstogtkaj.

De finansielle anlægsaktiver er siden den 31. december 2012 øget med godt 240 mio. kr. Den væsentligste stigning kan henføres til By & Havns ejerandel på 8,5 pct. i Harbour P/S, der har overtaget FN-Byen Campus 1 samt et grundareal på Marmormolen og et på Langelinie. Selskabet ejes sammen med ATP og PensionDanmark. Værdien af kapitalandelen i datterselskaber er øget med godt 70 mio. kr. som følge af resultatforbedringer og tilbageførsel af intern avance i FN-Byen P/S og Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S i forbindelse med salg af FN-Byen Campus 1.

Tilgodehavender er steget med ca. 90 mio. kr. Den væsentligste årsag til stigningen er tilgang af tilgodehavende fra salg af investeringsejendom, der ventes indfriet inden for de næste 12 måneder. Tilgodehavender hos datterselskaber er mindsket med over 120 mio. kr., da By & Havns projektf finansiering i datterselskaberne for en periode ikke længere er nødvendig.

De likvide beholdninger er øget med godt 80 mio. kr. Beholdningen vil blive anvendt i løbet af 3. kvartal 2013 til dækning af likviditetstræk fra investeringer.

På passivsiden er den langfristede gæld, inkl. den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser reduceret med mere end 950 mio. kr. Reduktionen kan henføres til indbetaling fra salg af FN-Byen Campus 1. Likviditetstrækket i perioden kan primært henføres til betaling af metro-bidrag og gennemførte investeringer.

Den del af de kortfristede gældsforpligtelser, der ikke vedrører den langfristede gæld, er øget med ca. 60 mio. kr. Bag denne ændring ligger faldende gæld til datterselskaber, svarende til færdiggørelsesomkostningerne for 2. etape af FN-Byen Campus 1, der tages i anvendelse primo 2014, samt periodiserede renter.

Forventninger til 2013

For 2013 forventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på mere end 200 mio. kr. Resultatet vil dog være afhængigt af, at den udvikling på ejendomsmarkedet, som By & Havn har oplevet i 1. halvår af 2013, fastholdes.

For så vidt angår den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Sammen med forventede indtægter fra salg på mere end 2 mia. kr. i 2013 dækker det likviditetstrækket fra renter og investeringer. Samlet set ventes selskabets gældsbyrde således reduceret i 2013. I november 2013 skal der dog gennemføres refinansiering af eksisterende lån. Lånene dækkes ved optagelse af nye lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2013

	Note	1. halvår 2013 DKK 1.000	1. halvår 2012 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	217.202	139.843
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	112.817	113.535
Andre driftsindtægter		537	488
Indtægter i alt		330.556	253.866
Personaleomkostninger	3	-33.794	-33.592
Andre eksterne omkostninger	4	-56.636	-54.071
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-45.212	-13.270
Resultat af primær drift		194.914	152.933
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	90.381	-10.879
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	13.278	11.346
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	8	-123	-7
Finansielle indtægter	9	364.055	330.868
Finansielle omkostninger	10	-542.913	-580.057
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		119.592	-95.796
Markedsværdiregulering af gæld	11	538.607	152
Periodens resultat		658.199	-95.644

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	103.536	63
Overført overskud	554.663	-95.707
	658.199	-95.644

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	30. juni 2013 DKK 1.000	31. dec. 2012 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.974.329	10.425.161
Grunde og bygninger		365.651	367.536
Havneindretninger		1.093.457	947.472
Driftsmateriel		9.901	11.143
Materielle anlægsaktiver under opførelse		106.782	451.199
Materielle anlægsaktiver	12	11.550.120	12.202.511
Kapitalandele i datterselskaber	13	143.796	69.252
Kapitalandele i joint ventures	14	218.096	229.608
Kapitalandele i associerede selskaber	15	6.333	6.457
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	16	22.965	22.755
Andre tilgodehavender	16	3.371	3.342
Andre værdipapirer	16	181.976	304
Finansielle anlægsaktiver		576.537	331.718
Anlægsaktiver		12.126.657	12.534.229
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.809	77.004
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	17	144.141	38.483
Tilgodehavende hos datterselskaber		0	122.456
Tilgodehavende hos joint ventures		508	930
Andre tilgodehavender	18	458.629	396.371
Periodeafgrænsningsposter		1.455	1.803
Tilgodehavender		728.542	637.047
Likvide beholdninger	19	91.888	9.611
Omsætningsaktiver		820.430	646.658
Aktiver		12.947.087	13.180.887

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	30. juni 2013 DKK 1.000	31. dec. 2012 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-3.962.997	-4.619.431
Egenkapital		-3.512.433	-4.168.867
Andre hensatte forpligtelser	20	49.687	52.765
Hensatte forpligtelser		49.687	52.765
Kreditinstitutter		13.988.024	13.537.957
Obligationer		210.827	219.600
Leasingforpligtelser		68.658	70.046
Deposita		32.999	31.643
Gæld til Københavns Kommune		509.397	503.937
Langfristede gældsforpligtelser	21	14.809.905	14.363.183
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	934.044	2.338.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.769	99.809
Gæld til datterselskaber		114.843	257.890
Skyldig til joint ventures		0	2.447
Anden gæld	22	444.760	202.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.512	33.543
Kortfristede gældsforpligtelser		1.599.928	2.933.806
Gældsforpligtelser		16.409.833	17.296.989
Passiver		12.947.087	13.180.887
Eventualforpligtelser mv.	23		
Nærtstående parter og ejerforhold	24		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2013

	Note	30. juni 2013 DKK 1.000	31. dec. 2012 DKK 1.000
Periodens resultat		658.199	-921.911
Reguleringer	25	-530.890	1.072.294
Ændring i driftskapital	26	-91.480	584.964
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		35.829	735.347
Renteindbetalinger og lignende		250.145	587.034
Renteudbetalinger og lignende		-460.863	-1.087.318
Pengestrømme fra ordinær drift		-174.889	235.063
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-174.889	235.063
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.232.575	-1.938.803
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-165.832	-2.030
Salg af investeringsejendomme		1.846.904	87.679
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		8	1.916
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-210	-9.938
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		23.025	53.330
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		471.320	-1.807.846
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.333.809	3.122.515
Tilbagebetaling af gæld		-1.547.963	-1.610.804
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-214.154	1.511.711
Ændring i likvider		82.277	-61.072
Likvider primo		9.611	70.683
Likvider ultimo		91.888	9.611
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		91.888	9.611
Likvider ultimo		91.888	9.611

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2013

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2012	450.564	-3.911.254	-3.460.690
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		6.533	6.533
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		206.210	206.210
Årets resultat		-920.920	-920.920
Egenkapital 31. december 2012	450.564	-4.619.431	-4.168.867
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-1.765	-1.765
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		103.536	103.536
Periodens resultat		554.663	554.663
Egenkapital 30. juni 2013	450.564	-3.962.997	-3.512.433

Noter til årsrapporten

	1. halvår 2013	1. halvår 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	740	758
Lejeindtægter, ejendomme	144.517	108.696
Parkeringsindtægter	18.966	17.067
Jordmodtagelse	47.000	6.565
Øvrig omsætning	5.979	6.757
	217.202	139.843
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	-27.073	-2.465
Værdireguleringer af investeringsejendomme	139.890	116.000
	112.817	113.535
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	30.176	29.819
Pensioner	2.113	1.937
Andre omkostninger til social sikring	310	411
Øvrige personaleomkostninger	1.195	1.425
	33.794	33.592
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	110	110
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	41.179	37.936
Ejendomsskatter og afgifter	15.457	16.135
	56.636	54.071
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.203	3.176
Havneindretninger	40.504	7.843
Driftsmateriel	1.505	2.251
	45.212	13.270

Noter til årsrapporten

	1. halvår 2013	1. halvår 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	90.381	-10.879
	90.381	-10.879
7 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	13.278	11.346
	13.278	11.346
8 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-123	-7
	-123	-7
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	46.625	29.174
Renteindtægter, finansielle instrumenter	137.391	209.596
Renteindtægter, datterselskaber	669	8.765
Renteindtægter fra joint ventures	172	0
Renteindtægter, Københavns Kommune	0	105
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	8.966	0
Valutakursreguleringer	168.435	80.677
Andre finansielle indtægter	1.797	2.551
	364.055	330.868
10 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	201.079	214.738
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	175.119	271.663
Renteomkostninger, Københavns Kommune	-2.040	11.748
Finansiel leasing	1.559	1.548
Valutakursreguleringer	167.104	79.963
Andre finansielle omkostninger	92	-397
	542.913	579.263
11 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-277.993	-51.091
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-268.303	42.383
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	7.689	8.860
	-538.607	152

Noter til årsrapporten

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	10.863.686	406.873	1.063.752	31.111	451.199
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	933.580	0	0	0	298.995
Afgang i perioden	-1.193.292	0	0	-1.406	0
Overførsler i perioden	455.333	1.319	186.489	271	-643.412
Kostpris 30. juni	<u>11.059.307</u>	<u>408.192</u>	<u>1.250.241</u>	<u>29.976</u>	<u>106.782</u>
Værdireguleringer 1. januar	-438.525				
Periodens nettoopskrivning	139.890				
Periodens tilbageførsler af tidligere års opskrivninge	-786.343				
Værdireguleringer 30. juni	<u>-1.084.978</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		39.338	116.280	19.968	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		3.203	40.504	1.505	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-1.398	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>42.541</u>	<u>156.784</u>	<u>20.075</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.974.329</u>	<u>365.651</u>	<u>1.093.457</u>	<u>9.901</u>	<u>106.782</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>72.934</u>			

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

Noter til årsrapporten

	30. juni 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
13 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	91.602	91.602
Periodens tilgang	40	0
Periodens afgang	-406	0
Kostpris ultimo	91.236	91.602
Værdireguleringer primo	-22.350	-14.102
Periodens resultat	15.294	-24.086
Tilbageførsel intern avance	59.616	15.838
Værdireguleringer ultimo	52.560	-22.350
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	143.796	69.252

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 2.000	90 pct.
Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 125	90 pct.
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.750	98,35 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

	30. juni 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	219.726	229.726
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	-10.000
Kostpris ultimo	219.726	219.726
Værdireguleringer primo	9.882	25.604
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-1.765	3.793
Periodens resultat	13.278	37.985
Udbytte til moderselskabet	-23.025	-53.330
Periodens afgang	0	-4.170
Værdireguleringer ultimo	-1.630	9.882
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	218.096	229.608

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.

Noter til årsrapporten

	30. juni 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	6.632	6.632
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
	6.632	6.632
Værdireguleringer primo	-176	-8
Periodens resultat	-123	-169
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	-299	-177
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	6.333	6.455

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

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

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	304	22.755	3.342
Periodens tilgang	181.674	210	29
Periodens afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	181.977	22.965	3.371

Tilgodehavende hos joint ventures vedrører ejendomssalg. Beløbene indfries i takt med, at ejendommene sælges. Andre værdipapirer vedrører ejerandel i Harbour P/S og Harbour komplementar ApS

	30. juni 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
17 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	139.141	33.483
Refusionsdebitorer Ørestad	5.000	5.000
	144.141	38.483

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 126 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til årsrapporten

18 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 169 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 256 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

19 Likvide beholdninger

Der er indgået aftale om cash-pool-ordning med Nordea, hvori FN-Byen P/S og Komplementarselskab FN-Byen ApS samt Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og Komplementarselskab No. 1 ApS indgår.

	30. juni 2013	31. dec. 2012
	DKK 1.000	DKK 1.000
20 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	52.765	49.414
Tilgang i perioden	13.300	8.655
Anvendt i perioden	-16.378	-5.304
	49.687	52.765
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden		
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	747	17.125
Mellem 1 og 5 år	42.861	29.561
Efter 5 år	6.079	6.079
	49.687	52.765

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2013 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Øvrige hensættelser vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af investeringsejendomme.

Noter til årsrapporten

30. juni 2013	31. dec. 2012
DKK 1.000	DKK 1.000

21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	14.919.172	15.873.199
Obligationer	210.827	219.600
Leasingforpligtelser	71.391	72.717
Gæld til Københavns Kommune	509.560	504.099
	15.710.950	16.669.615

Selskabets nominelle gæld til kreditinstitutter og obligationer udgør 12.991 mio. kr.

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse til kreditinstitutter og værdien af obligationer, begge målt til dagsværdi, kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
30. juni 2013	10.887.195	4.112.866	-6.384	15.129.999
31. december 2012	11.200.003	4.878.842	13.954	16.092.799

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser over for kreditinstitutter og værdien af obligationer kan yderligere specificeres således:

Mio. kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	-1.140	-2.818	-828	-1.400	-4.800	-2.150	-13.136	-14.021
Renteswaps	-231	838	295	-469	3.200	-3.653	-20	-1.258
Valutaswaps	-2.401	1.230	0	0	1.200	0	29	149
I alt	-3.772	-750	-533	-1.869	-400	-5.803	-13.127	-15.130

Gælden til kreditinstitutter og værdien af obligationer er fordelt på følgende rentetyper:

Variabel rente	28,0 pct
Fast rente	37,7 pct
Real rente	34,3 pct
	100,0 pct

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 30. juni 2013 i alt 1.109 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2012 i alt 1.515 mio. kr.

Noter til årsrapporten

21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen samt gæld vedrørende Bryggebroen. 1/3 af lånet vedrørende vejgæld forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. 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. Gæld vedrørende Bryggebroen forfalder med 163.000 kr. årligt og er tilbagebetalt i 2014.

	30. juni 2013 DKK 1.000	31. dec. 2012 DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.866	5.794
Forfalder mellem 1 og 5 år	24.868	24.661
Forfalder efter 5 år	52.634	55.897
	83.368	86.352
 Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	 24.633	 24.096

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt en 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	2.734	163	931.147	934.044
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	12.293	509.397	10.065.235	10.586.925
Forfalder efter 5 år	32.999	56.364	0	4.133.617	4.222.980
	32.999	71.391	509.560	15.129.999	15.743.949

Noter til årsrapporten

22 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 30. juni 2013 på 399 mio. kr. Pr. 31. december 2012 var beløbet 162 mio.kr.

23 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.

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 2013 udgør 269 mio kr. (mod 275 mio. kr. pr. 31. december 2012) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 171 mio. kr. (mod 174 mio. kr. pr. 31. december 2012). Overdækningen i pensionskassen udgør 96 mio. kr. 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 og etablering af parkeringshus i Ørestad, opfyldning i Nordhavnen, etablering af krydstogtkaj og renoveringsopgaver i Nordhavnen med en restværdi på ca. 402 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 320 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad og har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Selskabet har ved salg/option af et ca. 145.500 etagemeter stort areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet. Der kan udelukkende blive tale om merbetaling til By & Havn.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2013 er der modtaget garantistillelser for i alt 93 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

24 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13,14 og 15.

Endvidere anses selskabets ejere, bestyrelse og direktion som nærtstående parter.

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser i 2013 på netto 13 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 transaktioner mellem moderselskabet og datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber i form af salg af investeringsejendomme, administrationsbidrag og tjenesteydelser.

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 31. december 2013 er gælden optaget i regnskabet til 509 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

By & Havn har haft en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af en udlejningsejendom. Pr. 31. december 2012 har By & Havn købt ejendommen af FN byen P/S. By & Havn har herefter en gæld til selskabet pr. 30. juni 2013 på 114 mio. kr

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)
Den Danske Stat (45 pct.)

Noter til årsrapporten

	<u>30. juni 2013</u>	<u>31. dec. 2012</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-364.055	-651.076
Finansielle omkostninger	542.913	1.121.674
Markedsværdiregulering af gæld	-538.607	282.120
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-112.817	279.775
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-5
Periodens af- og nedskrivninger	45.212	52.985
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	123	720
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-103.659	-13.899
	<u>-530.890</u>	<u>1.072.294</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-77.047	-319.243
Ændring i andre hensatte forpligtelser	3.078	-3.351
Ændring i leverandører mv.	165.449	-262.370
	<u>91.480</u>	<u>-584.964</u>

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport 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.

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.

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.

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:

- Udviklingsselskabet 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:

- Indtægter fra parkering på By & Havns parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af By & Havns parkeringsanlæg
- 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 regnskabsperioden.

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 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.

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 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 nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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

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

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

