



Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Årsrapport 2008

BY&HAVN



Bestyrelse

Carsten Koch

Direktør, Lønmodtagernes Dyrtidsfond (formand)

Flemming Hansen

Fhv. minister og direktør (næstformand)

Agneta Björkman

Direktør, VERA Consultancy

Carl Christian Ebbesen

Civiløkonom, organisatorisk næstformand,
medlem af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Peter Maskell

Professor, dr. merc, Copenhagen Business School (CBS)

Anne Vang

Cand.scient.pol., medlem af Borgerrepræsentationen
i Københavns Kommune

Rita Justesen

Byplanchef (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

John Becher Krommes

Specialarbejder (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen

Adm. direktør



Indholdsfortegnelse

5	Ledelsens regnskabspåtegning
6	De uafhængige revisorers påtegning
9	Ledelsesberetning
23	Resultatopgørelse, koncern
24	Balance, koncern
26	Pengestrømsopgørelse, koncern
27	Egenkapitalopgørelse, koncern og moderselskab
28	Noter, koncern
39	Resultatopgørelse, moderselskab
40	Balance, moderselskab
42	Noter, moderselskab
52	Anvendt regnskabspraksis



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2008 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som for moderselskabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse D, og danske regnskabsvejledninger. Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2008.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 23. april 2009. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 2. april 2009

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Carsten Koch
Formand

Flemming Hansen
Næstformand

Agneta Björkman

Carl Christian Ebbesen

Rita Justesen

John Becher Krommes

Peter Maskell

Anne Vang

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne af Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsrapporten for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for perioden 1. januar – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder.

Vi betragter med denne påtegning revisionen af årsrapporten for 2008 som afsluttet. Rigsrevisionen kan dog tage spørgsmål vedrørende dette og tidligere regnskabsår op til yderligere undersøgelser. I den forbindelse kan der fremkomme nye oplysninger, som kan give anledning til, at konkrete forhold, der er behandlet ved denne påtegning, bliver vurderet på ny.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og god offentlig revisionsskik, jf. lov om revision af statens regnskaber mv. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Udviklingsselskabet By & Havn I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandards. Det er ligeledes vor opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' årsrapport for 2008 har revisionen foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2008.

Ledelsens ansvar

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2008.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. lov om revision af statens regnskaber, har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Udviklingsselskabet By & Havn I/S har etableret forretningsgange, der i videst muligt omfang sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvevis gennemgået oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater for Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå en begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2008.

Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2008 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2008.

København, den 2. april 2009

Rigsrevisionen

Henrik Otbo

Anne Aagaard
Fg. kontorchef

Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune

Jan Christensen

Ib Hansen



Indledning

Udviklingsselskabet By & Havn I/S fik i 2008 et underskud før markedsværdiregulering af gæld på 349 mio. kr. mod et underskud i 2007 på 343 mio. kr. Selv om resultatet er på niveau med 2007, er det langt fra tilfredsstillende. Det utilfredsstillende resultat skyldes primært, at med den økonomiske recession, som især ramte ejendomsmarkedet, har værdiskabelsen inden for forretningsområdet (segmentet) arealudvikling været beskednen og langt fra tilstrækkelig til at kunne opveje de høje renteudgifter.

Selv om resultatet samlet set ikke er tilfredsstillende, er der også lyspunkter. Den fortsatte udvikling af Marmormolen og Nordhavnen har bidraget til værdiskabelsen inden for arealudvikling og er hovedårsagen til, at der er et resultat tæt på nul inden for dette forretningsområde. Desuden er der positive og i forhold til 2007 forbedrede resultater inden for de øvrige tre forretningsområder i koncernen, dvs. havnedrift, udlejning og parkering.

Den økonomiske recession forventes at fortsætte de kommende år, hvilket påvirker resultatet i negativ retning. I 2009 forventes et underskud før markedsværdiregulering af gæld i samme størrelsesorden. Heri er der ikke taget hensyn til planerne om at indføre moms på levering af fast ejendom, hvilket vil reducere værdien af selskabets investeringsejendomme. Selskabet forventer imidlertid, målt på en 10-årig tidshorisont, at få en stigende egenkapital og en reduktion i den nuværende gældsbyrde. Efterspørgslen efter ejendomme vil variere fra år til år, og derfor må selskabets resultater og værdiskabelse vurderes i et længere tidsperspektiv. Der er et stort udviklingspotentiale inden for arealudvikling. Selskabets arealer har en unik beliggenhed i København, enten med en placering ved vandet eller som i Ørestad med en enestående moderne infrastruktur, beliggende ved store grønne områder.

Selskabets gæld optages i henhold til regnskabspraksis til markedsværdi. Som følge af det faldende renteniveau steg markedsværdien af den del af gælden, der er fastforrentet. Således var der i 2008 en negativ urealiseret markedsværdiregulering på 838 mio. kr. Den urealiserede værdiregulering af gælden svinger med renteniveauet. Således var der i 2007 en positiv værdiregulering på 645 mio. kr. Markedsværdireguleringen har, når gælden holdes til udløb, hverken konsekvenser for fremtidig pengestrøm eller tilbagebetalingstid. Markedsværdireguleringen "opløses" i takt med amortiseringen af gælden.

Selskabsmæssige forhold

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

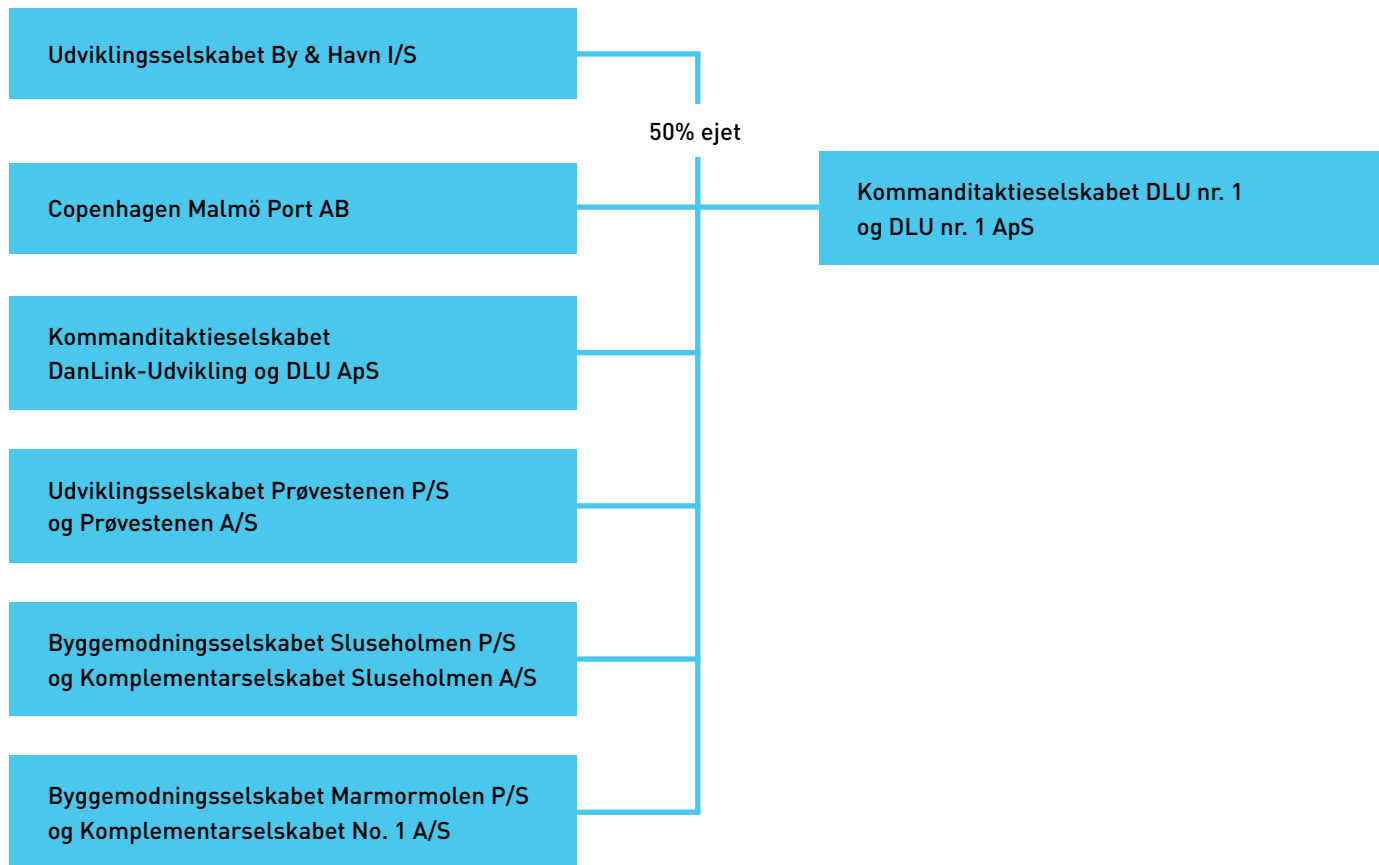
Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af By & Havn og Malmø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

Koncernen består herudover af følgende virksomheder:

- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingsselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen. Selskabet forventes likvideret i løbet af 2009.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S bestående af et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 og det tilhørende komplementarselskab. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbærtårnet på Amerika Plads og forventes likvideret, når 5 års eftersynet af Kobbærtårnet er gennemført.

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

Koncernstruktur i By & Havn



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

Joint ventures:

Copenhagen Malmö Port AB	159
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	112
DanLink-Udvikling P/S	48
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	16
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	5
Associerede virksomheder	7
Kapitalandele i alt	347

I 2008 er følgende selskaber likvideret eller solgt:

Ørestads Parkering A/S

Selskaberne Pakhus D+E samt Støberigade 12 med tilhørende komplementarselskaber.



Regnskabsberetning

Hoved- og nøgletal

DKK 1.000	Koncern 2008	Koncern 2007
Resultat		
Nettoomsætning	551.889	527.505
Værdireguleringer af investeringsejendomme	82.717	72.351
Resultat af primær drift	198.391	187.405
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1.059	7.908
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-548.058	-538.301
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-1.386.537	107.006
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-348.608	-342.988
Årets resultat før skat	-1.187.087	302.319
Årets resultat	-1.208.405	286.010
Balance		
Aktiver i alt	14.611.274	15.101.019
Anlægsaktiver	13.502.632	13.105.389
Omsætningsaktiver	1.108.642	1.995.630
Investeringer i materielle anlægsaktiver	353.800	270.735
Af- og nedskrivninger	50.788	60.540
Egenkapital	-501.504	730.667
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-500.648	1.822.581
- investeringsaktivitet	-47.466	583.156
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	353.800	-270.735
- finansieringsaktivitet	-43.322	-3.132.502
Årets forskydning i likvider	-591.436	-726.765
Antal medarbejdere	579	563
Nøgletal i pct.		
Overskudsgrad	31 pct.	30 pct.
Afkastningsgrad	1 pct.	1 pct.
Soliditetsgrad	-3 pct.	5 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	48 pct.
Nettorentebærende gæld (DKK 1.000)	14.135.544	12.827.593

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

Resultat

Selskabet har i 2008 et underskud før markedsværdiregulering og skat på 349 mio. kr. Hertil kommer en negativ markedsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser på i alt 838 mio. kr., og skat på 21 mio. kr.

Selskabets egenkapital er ved årets udgang -502 mio. kr., der skal ses i forhold til en egenkapital på 450 mio. kr. ved stiftelsen 1. januar 2007. Koncernens balancesum udgør 14,6 mia. kr.

Selskabets væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Det er set over en længere periode afgørende, at afkastet fra investeringsejendomme er større end forrentningen af gælden. I 2008 er afkastet af investeringsejendomme betydeligt lavere end oprindeligt budgetteret ved stiftelsen af selskabet. Det skyldes effekten af finanskrisen med efterfølgende brat opbremsning på ejendomsmarkedet og dermed faldende efterspørgsel efter byggeret. Det har medført en negativ markedsværdiregulering af de investeringsejendomme, der er klar til afsætning på nuværende tidspunkt. Udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen følger den forventede udvikling og har derfor den forventede positive værdiregulering i 2008.

I et langsigtet perspektiv forventes en værdiregulering i gennemsnit på over 500 mio. kr. på årsbasis. Dette skal sammenholdes med en værdiregulering på 83 mio. kr. i 2008.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i koncernen udviser i 2008 et overskud på 198 mio. kr. mod et overskud i 2007 på 187 mio. kr. Moderselskabets resultat udgør 117 mio. kr. i 2008 mod 121 mio. kr. i 2007.

Resultatet i moderselskabet er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på 83 mio. kr., hvoraf de 55 mio. kr. er realiseret avance i forbindelse med salg af investerings-ejendomme.

Copenhagen Malmö Port AB bidrager med et resultat af primær drift på 134 mio. kr., hvoraf By & Havns andel er 67 mio. kr. De øvrige joint ventures bidrager med et overskud på 14 mio. kr.

Finansielle poster

Associerede selskaber indgår i koncernen med en resultatandel på 1 mio. kr. Det beskedne resultat skyldes, at selskaberne har opfyldt deres formål.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 548 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 14.135 mio. kr. De finansielle indtægter er på 987 mio. kr. og de finansielle omkostninger på 1.535 mio. kr. Størrelsesordenen hænger sammen med, at der i tilknytning til gælden er indgået renteswaps. For hver swap er der regnskabsmæssigt tilknyttet såvel en indtægt som en omkostning. Den gennemsnitlige effektive forrentning af gæld til kreditinstitutter før markedsværdiregulering var i 2008 på 5,17 pct.

Der er i år en negativ markedsværdiregulering af gæld på 838 mio. kr. Det store udsving i markedsværdireguleringen af gælden vil ikke få betydning for selskabets likviditet eller indflydelse på afviklingsperioden af gælden.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 31. december 2008 udgør 14.611 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.179 mio. kr., hvilket er 340 mio. kr. højere end ved udgangen af 2007. Den væsentligste del af de materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme på 9.234 mio. kr.

Periodens investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 354 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i moderselskabet er på 326 mio. kr. Heraf er 140 mio. kr. gået til køb af p-huset VM Bjerget i Ørestad og en udlejningsejendom i Sundkrogsgade i Nordhavnen. Resten af investeringerne er fordelt på en lang række poster, bl.a. byggemodning i Ørestad, renovering af bolværker og bygninger, renovering af Svanemøllehavnen samt projektering af parkering i Ørestad.

Copenhagen Malmö Port AB har i 2008 foretaget investeringer for 34 mio. kr. og P/S DanLink-Udvikling har foretaget investeringer for 16 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til By & Havns ejerandel af de to selskaber, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet.

Steven Holl Architects vandt konkurrencen om to erhvervstårne, der skal forbinde Langelinie med Marmormolen for offentligheden og give københavnere bedre adgang til det nye byområde på Marmormolen.

De finansielle anlægsaktiver udgør pr. 31. december 2008 3.324 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.303 mio. kr., som vedrører tilbageførsel af grundskyldsprovenu efter kommunal udligning for udviklingsområderne Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 31. december 2008 udgør 1.109 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger og værdipapirer udgør 438 mio. kr. og forudbetalte renter 155 mio. kr. Forudbetalte renter indgår i posten "Andre tilgodehavender."

Passiver

Pr. 31. december 2008 var der indregnet hensatte forpligtelser på 71 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen, byggemodning i DanLink-området og udskudt skat i CMP.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af den langfristede gæld) på 14.543 mio. kr. ultimo perioden er i årets løb steget med 686 mio. kr.

Der er optaget en gældspost til Københavns Kommune på 632 mio. kr. (oprindeligt 700 mio. kr.). Der er tale om en forpligtelse til at medvirke til finansiering af den overordnede vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvejen. 1/3 af beløbet forfalder, når anlægsarbejderne igangsættes, og 2/3 af beløbet, når vejen ibrugtages.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har pr. 31. december 2008 likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 438 mio. kr., hvilket er 591 mio. kr. lavere end pr. 31. december 2007. Der har været nettorentebetalinger på 713 mio. kr. i perioden, mens driften i øvrigt har øget likviditeten med 219 mio. kr. Periodens investeringer har reduceret de likvide beholdninger med 354 mio. kr., salg af materielle anlægsaktiver samt reduktion i tilgodehavende ved ejendomssalg har øget likviditeten med 307 mio. kr. Der er tilbagebetalt lån for 43 mio. kr. i perioden.

Arealudvikling

Nøgletal for Arealudvikling (mio. kr.)

	2008	2007
Nettoomsætning	36	35
Værdiregulering af investeringsejendomme	39	55
Andre indtægter	4	21
Indtægter i alt	80	111
Omkostninger	81	74
Resultat af primær drift	-1	37
Materielle anlægsaktiver	7.319	7.134
Investeringer	110	148
Forpligtelser	113	104

Værdireguleringerne af investeringsejendommene, og dermed resultatet i forretningsområdet, er væsentligt påvirket af situationen på ejendomsmarkedet og finanskrisen. Resultat af primær drift i dette forretningsområde er et underskud på 1 mio. kr., hvoraf værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 39 mio. kr. Den realiserede avance ved salg af ejendomme udgør 43 mio. kr. Den urealiserede værdiregulering udgør således -4 mio. kr. og er sammensat af en positiv regulering af udviklingsområderne i Nordhavnen og på Marmormolen samt en negativ regulering på ejendomme klar til salg. Dertil kommer hensættelse til tab på tidligere indgåede salgsaftaler med variabel prisfastsættelse.

Nordhavnen

Selskabet udskrev i maj måned en international idékonkurrence om fremtidens Nordhavn.

Der kom mere end 180 forslag. I marts 2009 har By & Havn på baggrund af konkurrencen valgt Cobe, Sleth og Rambøll som rådgivere.

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



Marmormolen

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

I forbindelse med planarbejdet udskrev By & Havn i samarbejde med ATP Ejendomme en arkitekt- og idékonkurrence om erhvervstårnene samt den bro, der skal forbinde Marmormolen med Langelinie-spidsen.

Der har været gennemført udbud af rådgivningsopgaven på FN-byen. Leif Hansen Engineering samt arkitektfirmaet 3XN fik opgaven med at tegne og programmere FN's kommende domicil i København.

Der er ligeledes optaget lejeforhandlinger med Udenrigsministeriet om såvel FN-byen på Marmormolen som flytningen af Unicefs lagerfaciliteter til en ny location i Nordhavnen.

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

Sydhavnen

Lokalplanen for Teglholmen blev ikke – som forventet – vedtaget i 2008, men forventes vedtaget i 2009.



Ørestad

DR's koncerthus indviedes i starten af 2009, og er den fjerde og sidste del af DR Byen, hvoraf de første dele blev taget i brug i 2006.

VM Bjergets kombinerede p-hus og boliger stod klar til indflytning i 2008. Bygningen blev kåret til verdens bedste boligbyggeri ved World Architecture Festival i Barcelona. Bygningen vandt også titlen som Nordens bedste arkitektur, da den vandt den svenske Forum-prisen.

I Ørestad Nord fortsætter udbygningen omkring Universitetet med erhvervsbyggerierne Mikado House og Metropolen.

I 2008 åbnede de første butikker i Ørestad City i gadeplan og flere butikker planlægges åbnet i 2009. Den 1.300 m² store cykelkælder under vandbassinet ved Kay Fiskers Plads forvandlede til kulturstedet 'Under Vand'. Kulturstedet har dannet ramme om ca. 35 arrangementer og blev hen over sommeren udsmykket af 25 unge københavnske kunstnere.

Selskabet planlægger at åbne aktivitetsområdet PLUG N PLAY i Ørestad Syd i 2009 som et led i arbejdet med at skabe idræts- og kulturfaciliteter i Ørestad. Området kommer til at indeholde flere sportsfaciliteter og muligheder for rekreativt brug.

Infrastruktur

I Ørestad er aktivitetsniveauet hen over året tilpasset udviklingstakten i byggerierne. Dette betyder, at der er færdiggjort fem nye veje i Ørestad Syd, der alle er placeret omkring byggerierne Stævnen og 8tallet. Endvidere er søerne samt hovedkanalen i Ørestad Syd færdiggjort.

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

Mange igangværende byggerier i Ørestad

1 Stævnen

Sjælsøgruppen bygger boligbyggeriet Stævnen, som bliver de første boliger i Ørestad Syd. Grunden ligger attraktivt tæt på Vestamager Station og med udsigt ud over Kalvebod Fælleds vidder.

2 8tallet (BIG House)

Tegnestuen BIG har tegnet Ørestad Syds andet boligbyggeri, som forventes klar til indflytning i 2009. Huset vrider sig om sig selv, så det former et stort 8-tal og skaber således to gårdrum.

3 CABINN Metro

Når CABINN Metro står færdigt i 2009 er det med sine 710 værelser Danmarks største hotel. Hotellets ydre er tegnet af den verdensberømte arkitekt Daniel Libeskind. Det er første byggeri i kvarteret Ørestad Down Town, som også er tegnet af Libeskind.

4 SEB Pension/Rambøll

SEB Pension bygger et 40.000 etagemeter stort kontorbyggeri i Ørestad Syd med ingeniør- og rådgivningsvirksomheden Rambøll som rådgiver. Rambøll selv flytter sit domicil til bygningen umiddelbart efter åbningen i 2009. Projektet er tegnet af Dissing + Weitling.

5 Neroport (v. Ferring)

Erhvervskomplekset Neroport er en tilbygning til Ferrings domicil. Neroport får et stort atrium, der med restaurant og andre aktiviteter vil skabe byliv i og omkring bygningen. Neroport er som Ferrings bygning tegnet af Henning Larsen Architects.

6 Copenhagen Golfpark City

Ved Ørestad Byparks sydvestlige hjørne bygger Nordkranen og Carval Value Investment 71 nye ejerboliger, som er en del af den eksisterende Copenhagen Golfpark-karré.

7 Fairway House

Fairway House består af godt 15.000 m² erhvervslejemål med fælles faciliteter. Bygningen er færdigopført i 2009 og bygges sammen med facaden på Copenhagen Golfpark City.

8 Copenhagen Towers

Copenhagen Towers kommer til at huse det firestjernede hotel Crowne Plaza, når det står klar. Hotellet ventes klar i 2009 og vil rumme 366 værelser og et conferencecenter. Bygningen vil med sine 86 meter være synlig langvejsfra.

9 Danica Ejendomme

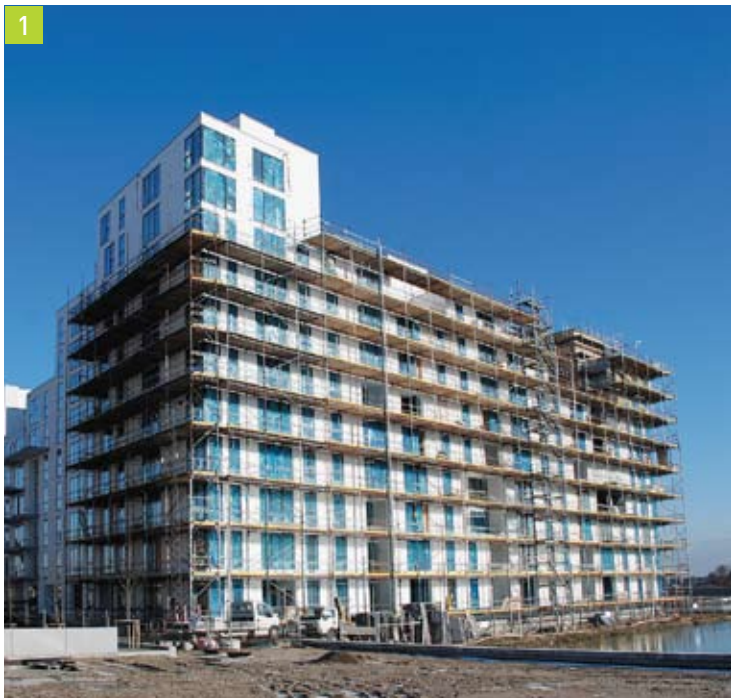
Ved krydset Vejlands Allé og Ørestads Boulevard opfører Danica et nyt kontordomicil, der er tegnet af Henning Larsen Architects. Brugerne af kontorhuset får udsigt over Amager Fælled og Amagers villabyer.

10 Mikado House

Arkitema har tegnet Mikado House og flytter deres hovedkontor ind i det nye domicil, når det står klar i 2010. Grunden ligger centralt i Ørestad Nord med Københavns Universitet som nabo. Ud over domicilet vil bygningen indeholde butikker, caféer og boliger på toppen. Projektet er købt af C.W. Obel Ejendomme, som fremover vil være ejer af Mikado House.

11 Winghouse

Bygningens navn stammer fra dens karakteristiske vingeform og den lette arkitektur. Det er investerings-selskabet Dades, der med Henning Larsen Architects som arkitekter bygger huset. Winghouse bygges for enden af det allerede eksisterende parkeringshus Kay Fisker umiddelbart ved siden af Ørestad Gymnasium.





Udlejning

Nøgletal for Udlejning (mio. kr.)

	2008	2007
Nettoomsætning	174	161
Værdiregulering		
af investeringsejendomme	31	26
Andre indtægter	2	8
Indtægter i alt	207	195
Omkostninger	99	97
Resultat af primær drift	108	98
Materielle anlægsaktiver	1.766	1.613
Investeringer	87	27
Forpligtelser	75	44

Resultatet af primær drift i 2008 er på 108 mio. kr. By & Havn udlejer ca. 670 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

By & Havn har i årets løb indgået lejeaftaler med fem af de førende virksomheder inden for kontor- og boligindretning: Montana A/S, Kvadrat A/S, Erik Jørgensen Møbelfabrik A/S, Luceplan A/S samt Vola A/S. En stor del af stueetagen i Pakhus 48 indrettes til kontorer og showrooms til virksomhederne, der forventes at flytte ind i første halvdel af 2009. Aftalerne ligger godt i tråd med den trend, der over de senere år har udviklet sig i området omkring Sundmolen, hvor mange trendskabende boligindretningsvirksomheder har etableret sig.

Endvidere har selskabet i 2008 overtaget bygningen United Exhibits i Nordhavnen, hvor Bruun Rasmussen i starten af året åbnede sit nye auktionshus. Også erhvervslokalerne i VM Bjerget i Ørestad City blev overtaget i årets løb. Der arbejdes på at anvende lokalerne til bylivsfremmende aktiviteter. Lejemålene forventes indrettet og udlejet i løbet af 2009.

Med den forventede stigning i lejeindtægterne, og den positive værdiregulering af udlejningsejendommene, er den forventede stigning i resultatet på dette forretningsområde i 2008 indfriet.

Parkering

Nøgletal for Parkering (mio. kr.)

	2008	2007
Nettoomsætning	17	14
Værdireguleringer	13	-8
Andre indtægter	1	0
Indtægter i alt	31	6
Omkostninger	19	10
Resultat af primær drift	12	-4
Materielle anlægsaktiver	376	301
Investeringer	93	57
Forpligtelser	13	80

Resultat af primær drift for 2008 er på 12 mio. kr. Resultatet indeholder en realiseret værdiregulering på 13 mio. kr.

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

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. P-huset, der ligger i forbindelse med VM Bjerget (med 450 pladser), er overtaget i februar 2008 og blev indviet i maj 2008.

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

Udbygningen af nye parkeringsanlæg vil, på samme måde som udbygningen af de infrastrukturelle anlæg, blive tilpasset behovene. Anlæggelse af to parkeringsanlæg er derfor udskudt og yderligere investeringer i parkeringsanlæg i konstruktion afventer, at der er et grundlag i markedet.

Havnedrift

Nøgletal for Havnedrift (mio. kr.)

	2008	2007
Nettoomsætning	323	309
Andre indtægter	5	4
Indtægter i alt	328	313
Omkostninger	249	258
Resultat af primær drift	79	55
Materielle anlægsaktiver	718	790
Investeringer	64	39
Forpligtelser	74	63

Resultat af primær drift blev på 79 mio. kr. Den væsentligste årsag til det gode resultat skyldes resultatandelen fra Copenhagen Malmö Port AB (CMP).

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

CMP's omsætning steg i 2008 med 7 pct. til 784 mio. SEK (610 mio. DKK), og året gav et resultat før skat på 181 mio. SEK (140 mio. DKK), svarende til en stigning på 24 pct. i forhold til 2007.

CMP's økonomiske omsætning og resultat 2004-2008 (mio. SEK)

	2004	2005	2006	2007	2008
Omsætning	545	603	649	733	784
Resultat før skat	35	80	93	145	181

CMP havde i 2008 flere krydstogtskibe og mere færgetrafik, mens især omsætningen af biler og byggematerialer faldt. Samlet lå godsomsætningen på 18 mio. tons, hvilket er 1 pct. under året før.

Der blev håndteret 7 pct. flere trailere i 2008 på færgeruterne, hvor Tysklandstrafikken udgør en stor del af ro-ro omsætningen. Omsætningen af containere steg med 1 pct. i et år, hvor andre havne melder om store tilbagegange.

Allerede i slutningen af 2007 kunne CMP mærke en tilbagegang i omsætningen af biler som følge af et mindre bilsalg. Faldet blev udtalt i 2008, hvor der blev håndteret næsten en femtedel færre biler. Samlet blev der i 2008 håndteret 427.000 nye biler over kaj eller med jernbane.

Bulkhåndteringen, hvor et stort produktområde er byggematerialer, faldt med 11 pct. som følge af nedgangen i byggeriet. Faldet skyldes også, at et stort anlægsprojekt i Malmö, City-tunnelen nærmer sig færdiggørelse.

De ændrede konjunkturer inden for transport og logistik påvirker CMP i negativ retning, men omsætningen ventes at holde sig på nogenlunde samme niveau som i 2008. Kun et enkelt forretningsområde (krydstogt) ventes at vokse markant i 2009. Der er i år anmeldt 330 krydstogtskibe mod 301 skibe i 2008.

Risikofaktorer

Selskabets økonomiske resultat og stilling er primært afhængigt af markedsforholdene på ejendomsmarkedet, udviklingen på de finansielle markeder samt udviklingen inden for havnevirksomhed.

Risici på ejendomsmarkedet

By & Havn er afhængig af, at markedet efterspørger nye byområder i form af nye boliger og erhvervsbyggerier med tilhørende offentlige investeringer. Falder efterspørgslen, som vi oplever i øjeblikket, giver det en længere udviklingsperiode, hvilket alt andet lige vil påvirke værdiskabelsen negativt. Det samme gør sig gældende, hvis en stigende andel af aktiviteter i København finder sted på arealer, der ikke ejes af By & Havn. Efterspørgslen vil svinge med konjunkturerne og renteudviklingen. Således har efterspørgslen været meget begrænset i 2008.

Selskabet planlægger nye bydele, således at man kan imødekomme efterspørgslen, når markedet vender.

Udlejningsaktiviteten er ligeledes følsom over for den økonomiske udvikling. Der må kalkuleres med længere genudlejningstider, og en langvarig økonomisk krise kan få indflydelse på niveauet for markedslejen for erhvervslejemål.

Finansielle risici

Selskabet har pr. 31. december 2008 en samlet rentebærende gæld (netto) på 14.136 mio. kr. Størstedelen af nettogælden er gæld til kreditinstitutter, som administreres af Sund & Bælt.

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Transportministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Selskabets låneportefølje er i henhold til disse retningslinjer alene endeligt eksponeret i DKK og EUR.

By & Havns renterisici styres aktivt ved brug af swaps og øvrige finansielle instrumenter. Gælden i selskabet er pr. 31. december 2008 fordelt mellem 13 pct. variabelt forrentede lån, 48 pct. fastforrentede lån og 39 pct. indeksbaserede lån. Varigheden – opgjort som den gennemsnitlige rentebindingstid – af selskabets gæld er ultimo 2008 cirka otte år. Swaps og lignende aftaler indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner, således at kreditrisikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der accepteres på en enkelt modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens ratings hos de internationale ratingbureauer.

Selskabets låneportefølje er ved årets udgang fordelt med 65 pct. i DKK og 35 pct. i EUR. Eksponeringen i EUR vurderes ikke at repræsentere nogen større risiko grundet den stabile danske fastkurspolitik.

Havnevirkksomhed

Havnevirksomheden påvirkes af de økonomiske konjunkturer og dermed også den nuværende økonomiske krise, ligesom transportmarkedet er følsomt over for ændringer i konkurrenceevnen mellem de forskellige transportformer. Produkter til det regionale marked er afhængige af konjunkturudviklingen i Øresundsregionen. Omsætningen af andre produkttyper, eksempelvis transitolie, kan være stærkt svingende. Krydstogtproduktet er afhængigt af hele sikkerhedssituationen i Europa.

Øvrige risici

By & Havn har afdækket diverse risici gennem tegning af relevante forsikringer, især risici i relation til fast ejendom.

Corporate Governance

By & Havn følger generelt Komitéen for god selskabsledelses anbefalinger samt Statens anbefalinger og krav for god selskabsledelse i statsejede aktieselskaber. Københavns Kommune og Staten udøver deres ejerskab gennem interessentskabsmøder og holdes løbende orienteret på kvartalsmøder.

Bestyrelsen evaluerer regelmæssigt selskabets strategier og langtidsbudget. I den forbindelse tages stilling til den generelle risiko og risikovillighed samt styringen heraf. Bestyrelsen vurderer specifikt projektindstillinger, herunder havneudvidelser, opfyldninger samt strategien for selskabsdannelser i forbindelse med byudviklingsprojekter.

By & Havn har en bylivsafdeling, der har til formål at fungere som katalysator for brugere af Københavns Havn og Ørestad, der ønsker at præge udviklingen og skabe mere liv i de nye byområder.

I forbindelse med udvikling af nye bydele lægges der vægt på borgerinddragelse i form af borgermøder og hjemmesider for de nye bydele, hvor der er mulighed for at søge informationer og give udtryk for meninger og overvejelser i forbindelse med projekterne.

Som offentligt ejet selskab lægger By & Havn stor vægt på åbenhed. Derfor bliver væsentlige begivenheder og nyheder af generel karakter samt års-, halvårs- og kvartalsrapporter offentliggjort løbende ved pressemeddelelser og på selskabets hjemmeside. På selskabets hjemmeside findes der også oplysninger om aktiviteter og information om selskabets udviklingsområder i bredt omfang.

Miljø

I Ørestad genbruges overskudsjord fra anlæg af veje og kanaler i videst muligt omfang inden for Ørestadsarealerne. Her ved sikres, at transportveje og -gener i anlægsfasen minimeres. I Ørestad Nord findes fyldjord, idet der tidligere er deponeret bygningsaffald i området.



Langt de fleste havneområder er opstået ved jordopfyldning. Der har mange steder i landvindingen været benyttet, hvad man i dag vil betegne som forurenet byopfyld. Brugen af havneområderne til industriformål har endvidere i tidens løb medført en varierende grad af forurening af jorden. Forureningsproblemerne søges løst i forbindelse med den løbende byudvikling. Før igangsætningen af byggeri på de tidligere havneområder gennemføres miljøundersøgelser, der dokumenterer omfanget af forurening og beskriver hvilke foranstaltninger, det er nødvendigt at gennemføre.

Ligeledes er havnebundens sedimenter forurenet i varierende grad. Forureningen stammer fra udløb fra byen og dens industrier samt opløsning af skibenes bundmalinger. Københavns Kommune har vurderet, at den løbende afgivelse af toksiske stoffer fra sedimenterne er minimal, og at havnens vand oftest opfylder krav om badevandskvalitet. Havnen kan endog benyttes til fiskeri, bortset fra bundfisk. Ved oprensninger deponeres de optagne sedimenter i By & Havns depot på Lynetten.

By & Havn råder i Nordhavnen over et depot til jordmaterialer fra lokalplanområdet. Depotet forventes opfyldt i løbet af 2009.

I forbindelse med udviklingen af arealer i Nordhavnen indgår eventuelle gener fra støj- og luftforurening fra erhvervshavnen i planlægningen af den fremtidige placering af krydstogtkaj og containerterminal.

Vidensressourcer

By & Havn råder i sin egen organisation over en central ekspertise om havneinfrastruktur samt drift og vedligehold af bolværker, bygninger, broer, veje mv. Selve anlægssiden udliciteres i vid udstrækning, mens mindre opgaver, der har karakter af løbende vedligehold, varetages i eget regi.

Den operationelle havnedrift varetages af Copenhagen Malmö Port AB, der kan ses som en specialiseret havne- og terminaloperatør med et indgående kendskab til transport, logistik og markedsforhold mv.

Når det gælder byudvikling, råder By & Havn over en mindre organisation af byplanlæggere og projektledere. Derudover anvendes i betydeligt omfang eksterne konsulenter for at løse specialiserede opgaver i by- og ejendomsudviklingen. Selskabet opnår endvidere adgang til en højt specialiseret viden om markedsforhold samt ejendoms- og byudvikling ved at indgå i selskabsdannelser med developere, entreprenører o.a.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008

Koncern

DKK 1.000	Note	2008	2007
Nettoomsætning	1	551.889	527.505
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	82.717	72.351
Andre driftsindtægter		10.611	25.653
Indtægter i alt		645.217	625.509
Personaleomkostninger	3	-175.691	-173.354
Andre eksterne omkostninger	4	-220.347	-204.210
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-50.788	-60.540
Resultat af primær drift		198.391	187.405
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	6	1.059	7.908
Finansielle indtægter	7	987.259	1.152.223
Finansielle omkostninger	8	-1.535.317	-1.690.524
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld		-348.608	-342.988
Markedsværdiregulering af gæld	9	-838.479	645.307
Resultat før skat		-1.187.087	302.319
Skat af årets resultat	10	-21.318	-16.309
Årets resultat		-1.208.405	286.010

Balance 31. december 2008

Koncern

Aktiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Investeringsejendomme		9.234.329	8.793.242
Grunde og bygninger		419.379	416.404
Havneindretninger		372.744	368.499
Driftsmateriel		92.343	108.696
Materielle anlægsaktiver under opførelse		60.267	151.995
Materielle anlægsaktiver	11	10.179.062	9.838.836
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	6.829	49.799
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	13	10.469	8.415
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	13	3.302.577	3.204.455
Andre tilgodehavender	13	3.695	3.884
Finansielle anlægsaktiver		3.323.570	3.266.553
Anlægsaktiver		13.502.632	13.105.389
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.060	92.272
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	179.217	383.119
Tilgodehavende hos joint ventures		4.399	105
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S		0	92.933
Andre tilgodehavender	15	390.220	386.487
Selskabsskat		3.681	9.882
Periodeafgrænsningsposter		1.916	1.247
Tilgodehavender		670.493	966.045
Værdipapirer		11.033	16.856
Likvide beholdninger		427.116	1.012.729
Omsætningsaktiver		1.108.642	1.995.630
Aktiver		14.611.274	15.101.019

Balance 31. december 2008

Koncern

Passiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-952.068	280.103
Egenkapital		-501.504	730.667
Hensættelse til udskudt skat	16	20.684	15.056
Andre hensatte forpligtelser	17	50.644	51.951
Hensatte forpligtelser		71.328	67.007
Gæld til realkreditinstitutter	18	0	12.284
Kreditinstitutter	18	12.789.153	11.110.268
Leasingforpligtelser	18	80.030	82.252
Deposita	18	31.856	28.747
Gæld til Københavns Kommune	18	404.481	713.349
Langfristede gældsforpligtelser		13.305.520	11.946.900
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.237.577	1.864.345
Kreditinstitutter		110.125	45.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.625	72.576
Anden gæld	19	279.911	329.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.692	43.721
Kortfristede gældsforpligtelser		1.735.930	2.356.445
Gældsforpligtelser		15.041.450	14.303.345
Passiver		14.611.274	15.101.019
Eventualforpligtelser mv.	20		
Honorar til revisorer	21		
Nærtstående parter og ejerforhold	22		
Ledelseshverv	23		

Pengestrømsopgørelse

Koncern

DKK 1.000	Note	2008	2007
Årets resultat		-1.208.405	286.010
Reguleringer	24	1.375.314	-110.504
Ændring i driftskapital	25	52.558	2.253.996
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		219.467	2.429.502
Renteindbetalinger og lignende		849.269	1.127.636
Renteudbetalinger og lignende		-1.562.315	-1.690.524
Pengestrømme fra ordinær drift		-493.579	1.866.614
Betalt selskabsskat, netto		-7.069	-44.033
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-500.648	1.822.581
Køb af materielle anlægsaktiver		-353.800	-270.735
Ændring i finansielle anlægsaktiver		63.588	27.177
Salg af investeringsejendomme		28.921	109.486
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.218	1.262
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		207.607	715.966
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		5.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-47.466	583.156
Tilbagebetaling af gæld		-43.322	-3.132.502
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-43.322	-3.132.502
Ændring i likvider		-591.436	-726.765
Likvider 1. januar		1.029.585	1.756.350
Likvider 31. december		438.149	1.029.585
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		11.033	16.856
Likvide beholdninger		427.116	1.012.729
Likvider 31. december		438.149	1.029.585

Egenkapitaloppgørelse

Koncern og moderselskab

DKK 1.000	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2007	450.564	-	450.564
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	-5.907	-5.907
Årets resultat	-	286.010	286.010
Egenkapital 31. december 2007	450.564	280.103	730.667
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	-	-23.766	-23.766
Årets resultat	-	-1.208.405	-1.208.405
Egenkapital 31. december 2008	450.564	-952.068	-501.504

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

2008

2007

1 NETTOOMSÆTNING

Havneindtægter	252.548	248.327
Lejeindtægter, ejendomme	249.679	227.480
Parkeringsindtægter	13.769	10.404
Øvrig omsætning	35.893	41.294
	551.889	527.505

2 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	55.079	81.520
Hensat til tab på tilgodehavende vedrørende ejendomssalg	-40.000	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme	67.638	-9.169
	82.717	72.351

3 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	146.137	144.920
Pensioner	7.335	6.262
Andre omkostninger til social sikring	17.140	19.864
Øvrige personaleomkostninger	5.079	2.308
	175.691	173.354

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	579	563
--	------------	------------

4 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Drifts- og administrationsomkostninger	184.128	174.173
Ejendomsskatter og afgifter	36.219	30.037
	220.347	204.210

5 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIALLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Bygninger	9.317	9.249
Havneindretninger	23.371	43.947
Driftsmateriel	18.100	7.344
	50.788	60.540

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

2008

2007

6 RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER EFTER SKAT

Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	1.059	7.908
	1.059	7.908

7 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter, bank	840.014	1.042.877
Renteindtægter, joint ventures	0	863
Renteindtægter, Københavns Kommune	136.162	24.587
Valutakursreguleringer	9.625	906
Andre finansielle indtægter	1.458	82.990
	987.259	1.152.223

8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.528.577	1.672.957
Renteomkostninger, realkreditlån	479	866
Finansiel leasing	2.999	2.970
Andre finansielle omkostninger	3.262	13.731
	1.535.317	1.690.524

9 MARKEDSVÆRDIREGULERING AF GÆLD

Markedsværdiregulering af lån	-48.450	378.153
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-862.567	280.797
Markedsværdiregulering af vejjæld, Københavns Kommune	81.103	-13.349
Øvrige markedsværdireguleringer	-8.565	-294
	-838.479	645.307

10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Regulering skat tidligere år	-	13.063
Skat i associerede virksomheder	21.318	3.246
Årets skat i alt	21.318	16.309

By & Havn er ikke skattepligtigt. Skat af periodens resultat vedrører By & Havns joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede skat udgør 43.472 t.kr.

Noter til årsrapporten

Koncern

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	8.805.987	426.104	431.782	176.815	151.995
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	-4.126	0	-21.415	0
Reklassifikation	0	7.776	0	-7.776	0
Tilgang i perioden	245.337	2.023	0	14.962	91.478
Afgang i perioden	-13.842	0	-1.648	-4.445	0
Overførsler i årets løb	141.954	7.122	27.616	6.514	-183.206
Kostpris 31. december	9.179.436	438.899	457.750	164.655	60.267
Værdireguleringer 1. januar	-12.745				
Årets opskrivninger	67.638				
Værdireguleringer 31. december	54.893				
Af- og nedskrivninger 1. januar		9.699	63.283	68.118	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		-256	0	-9.919	
Reklassifikation		273	0	-273	
Periodens afskrivninger		9.804	23.371	17.613	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	-1.648	-3.227	
Af- og nedskrivninger 31. december		19.520	85.006	72.312	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.234.329	419.379	372.744	92.343	60.267
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		82.267			

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

Koncernen har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har koncernen visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2008

31. dec. 2007

12 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar	41.891	41.891
Periodens afgang	-35.690	0
Kostpris 31. december	6.201	41.891
Værdireguleringer 1. januar	7.908	0
Periodens resultat	1.059	7.908
Udbytte til moderselskabet	-5.000	0
Periodens afgang	-3.339	0
Værdireguleringer 31. december	628	7.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.829	49.799

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

Kapitalandele i de associerede virksomheder Kommanditaktieselskabet Støberigade 12 og ApS KBIL 38 nr. 2286 er afhændet medio december 2008.

De associerede virksomheder Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E og PDE ApS er likvideret pr. 15 december 2008.

13 ØVRIGE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	8.415	3.204.455	3.834
Periodens tilgang	2.054	136.160	63
Periodens afgang	0	-38.038	-252
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.469	3.302.577	3.695

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

Tilgodehavende Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenu vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2008

31. dec. 2007

14 TILGODEHAVENDER FRA SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME

Skødekonti og garantier	8.566	97.843
Refusionsdebitorer Ørestad	170.651	285.276
	179.217	383.119

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 93 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

15 ANDRE TILGODEHAVENDER

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 155 mio. kr.

16 UDSKUDT SKAT

Hensat 1. januar	15.056	11.810
Ændringer i perioden	5.628	3.246
Hensat 31. december	20.684	15.056

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 41.367 t. kr.

17 ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Miljøforanstaltninger	28.336	28.336
Understøttelsesfond	232	217
Hensættelse byggemodning	21.092	21.993
Øvrige hensættelser	984	1.405
	50.644	51.951

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	536	36
Mellem 1 og 5 år	50.063	51.865
Efter 5 år	45	50
	50.644	51.951

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

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

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

31. dec. 2008

31. dec. 2007

18 GÆLDSFORPLIGTELSE

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Realkreditinstitutter	0	14.165
Kreditinstitutter	13.796.744	13.016.543
Leasingforpligtelser	82.251	84.374
Gæld til Københavns Kommune	632.246	713.349
	14.511.241	13.828.431

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

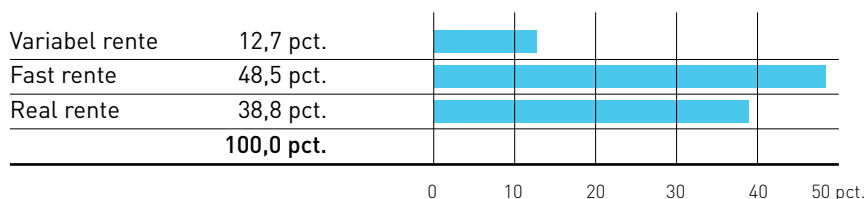
	DKK	EUR	Øvrige	I alt
	8.963.617	4.840.236	-7.109	13.796.744

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

MIO. KR.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	1.500	2.500	3.250	400	2.200	2.584	12.434	12.791
Renteswaps	-3.671	-1.500	-1.000	-400	1.500	5.071	0	610
Valutaswaps	3.317	0	-1.900	0	0	-984	433	358
Øvrige derivater	482	0	0	0	-482	0	0	38
I alt	1.628	1.000	350	0	3.218	6.671	12.867	13.797

Fordeling på fast og variabel rente: Rentefordeling inkl. rentegarantier



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps.

Den samlede værdi af rente og valutaswaps udgør i alt 968 mio. kr.

Noter til årsrapporten

Koncern

18 GÆLDSFORPLIGTELSE

Gæld til Københavns Kommune

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

Leasingforpligtelser

DKK 1.000	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Forfalder inden for 1 år	5.185	5.132
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.068	21.844
Forfalder efter 5 år	83.468	85.855
	110.721	112.831
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.747	24.442

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en køboption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

Løbetid på langfristet gæld	Deposita	Finansiel leasing gæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.221	227.767	1.007.589	1.237.577
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	9.984	0	8.820.013	8.829.997
Forfalder efter 5 år	0	-12.205	-227.767	-9.827.602	-10.067.574
	31.856	82.251	632.246	13.796.744	10.067.574

Noter til årsrapporten

Koncern

19 ANDEN GÆLD

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 217 mio. kr.

20 EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

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

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2008 udgør 255 mio. kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 178 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

Der er indgået lejeforpligtelser over for Malmö Hamn AB på ca. 40 mio. kr.

KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 30 mio. kr.

I forbindelse med salg af arealer til en samlet værdi af 128 mio. kr. er det aftalt, at By & Havn under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad.

I forbindelse med overtagelse af et grundareal fra KE-Energiforsyning har By & Havn forpligtet sig til at betale 2,7 mio. kr. til sælger, svarende til allerede afholdte byggeomkostninger. Beløbet forfalder til betaling, når By & Havn igangsætter restbyggeriet.

Selskabet har ved salg/option af ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Noter til årsrapporten

Koncern

DKK 1.000

2008

2007

21 HONORAR TIL REVISORER

Honorar til revision

Revisionshonorar til Rigsrevisionen	553	520
Revisionshonorar til Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	186	290
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	30	30
Revisionshonorar til BDO Scan Revision	100	0
Revisionshonorar til Deloitte	130	479
Revisionshonorar til KPMG	56	52
	1.055	1.371

Andre ydelser

Honorar til PricewaterhouseCoopers	901	568
Honorar til Deloitte	179	142
Honorar til KPMG	44	139
	1.124	849

22 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Københavns Kommune	Interessant
Den Danske Stat	Interessant

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter endvidere joint ventures og associerede selskaber, som omtalt i note 11 og 12 til moderselskabets regnskab, mindre ejerforeninger og vejlaug samt selskabets ledelse. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvor selskabets ledelse har væsentlige interesser.

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Udviklingsselskabet By & Havn I/S har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 32 mio. kr.

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

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

Herudover har der ikke i periodens løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gennemført særlige transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, ejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)

Den Danske Stat (45 pct.)

Noter til årsrapporten

Koncern

23 LEDELSESHVERV

Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv i danske aktieselskaber mv. :

Bestyrelse:

Carsten Koch Direktør

Bestyrelsesmedlem i Sund & Bælt Holding A/S, Øresundsbrokonsortiet, GES Investment Services Danmark A/S.

Flemming Hansen Bestyrelsesformand i Holst Holding

Bestyrelsesmedlem i Rovsing Management A/S, H 2 Logic A/S, Terminal A. aps.

Agneta Björkman Direktør i VERA Consultancy

Bestyrelsesformand og partner i aCROnordic A/S, medlem i Repræsentantskabet i Realdania A/S og medlem af bestyrelsen i Your Pension Management A/S.

Carl Christian Ebbesen Bestyrelsesmedlem i Renholdningsselskabet R98.

Peter Maskell Bestyrelsesmedlem i DJØF's Forlag A/S, Handelshøjskolens Forlag A/S, CBS Press.

Anne Vang Bestyrelsesmedlem i DSB S-tog A/S, KE Forsyning Holding P/S, KE Forsyning Komplementar A/S, KE Varmeforsyning Holding P/S, KE Varmeforsyning Komplementar A/S, Københavns Energi A/S, AKB København.

DKK 1.000

2008

2007

24 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER

Finansielle indtægter	-987.259	-1.152.223
Finansielle omkostninger	1.535.317	1.690.524
Markedsværdiregulering af gæld	838.479	-645.307
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-82.717	-72.351
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	447	812
Årets af- og nedskrivninger	50.788	60.540
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-1.059	-7.908
Skat af årets resultat	21.318	16.309
Andre reguleringer	0	-900
	1.375.314	-110.504

25 PENGESTRØMSOPGØRELSE - ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i tilgodehavender	83.836	2.198.788
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.529	-3.909
Ændring i leverandører mv.	-27.749	59.117
	52.558	2.253.996



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008

Moderselskab

DKK 1.000	Note	2008	2007
Nettoomsætning	1	239.465	219.033
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	82.717	71.886
Andre driftsindtægter		5.838	21.632
Indtægter i alt		328.020	312.551
Personaleomkostninger	3	-61.693	-55.834
Andre eksterne omkostninger	4	-121.826	-109.568
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-27.300	-25.751
Resultat af primær drift		117.201	121.398
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	76.056	54.904
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	7	1.059	7.908
Finansielle indtægter	8	970.233	1.146.278
Finansielle omkostninger	9	-1.534.475	-1.689.785
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-369.926	-359.297
Markedsværdiregulering af gæld	10	-838.479	645.307
Årets resultat		-1.208.405	286.010

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S blev likvideret pr. 1. januar 2008 og driften overført til By & Havn I/S. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene for 2007 korrigeret.

Balance 31. december 2008

Moderselskab

Aktiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Investeringsjendomme		9.108.017	8.674.918
Grunde og bygninger		394.898	396.701
Havneindretninger		363.267	349.819
Driftsmateriel		18.953	16.987
Materielle anlægsaktiver under opførelse		57.454	151.628
Materielle anlægsaktiver	11	9.942.589	9.590.053
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	12	340.704	297.286
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	6.829	49.799
Ansvarlig lånekapital joint ventures	14	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	20.938	16.831
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	14	3.302.577	3.204.455
Andre tilgodehavender	14	3.695	3.884
Finansielle anlægsaktiver		3.719.743	3.617.255
Anlægsaktiver		13.662.332	13.207.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.744	67.384
Tilgodehavender fra salg af investeringsjendomme	15	179.217	383.056
Tilgodehavende hos joint ventures		6.254	210
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S		0	89.933
Andre tilgodehavender	16	371.293	376.204
Periodeafgrænsningsposter		1.616	888
Tilgodehavender		628.124	917.675
Likvide beholdninger		214.382	835.512
Omsætningsaktiver		842.506	1.753.187
Aktiver		14.504.838	14.960.495

Balance 31. december 2008

Moderselskab

Passiver

DKK 1.000	Note	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-952.068	280.103
Egenkapital		-501.504	730.667

Andre hensatte forpligtelser	17	27.203	27.188
Hensatte forpligtelser		27.203	27.188

Gæld til realkreditinstitutter	18	0	12.284
Kreditinstitutter	18	12.789.153	11.110.268
Leasingforpligtelser	18	80.030	82.252
Deposita	18	29.644	26.657
Gæld til Københavns Kommune	18	404.481	713.349
Langfristede gældsforpligtelser		13.303.308	11.944.810

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	1.237.577	1.864.345
Kreditinstitutter		110.125	45.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.100	24.544
Anden gæld	19	239.337	279.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.692	43.708
Kortfristede gældsforpligtelser		1.675.831	2.257.830

Gældsforpligtelser		14.979.139	14.202.640
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Passiver		14.504.838	14.960.495
-----------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	20
Honorar til revisorer	21
Nærtstående parter og ejerforhold	22
Ledelseshverv	23

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

2008

2007

1 NETTOOMSÆTNING

Havneindtægter	2.494	1.660
Lejeindtægter, ejendomme	216.662	198.252
Lejeindtægter, parkering	13.769	10.404
Øvrig omsætning	6.540	8.717
	239.465	219.033

2 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	55.079	81.055
Hensat til tab på tilgodehavende vedrørende ejendomssalg	-40.000	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme	67.638	-9.169
	82.717	71.886

3

PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	53.509	50.770
Pensioner	2.918	2.688
Andre omkostninger til social sikring	187	68
Øvrige personaleomkostninger	5.079	2.308
	61.693	55.834

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Direktion	2.020	2.077
Bestyrelse	1.467	1.265
	3.487	3.342

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	103	97
--	------------	-----------

4

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Drifts- og administrationsomkostninger	87.946	81.221
Ejendomsskatter og afgifter	33.880	28.347
	121.826	109.568

5

AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Bygninger	8.925	8.859
Havneindretninger	14.169	12.838
Driftsmateriel	4.206	4.054
	27.300	25.751

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

2008

2007

6 RESULTAT AF KAPITALANDELE I JOINT VENTURES EFTER SKAT

Resultat af andel i joint ventures efter skat	76.056	54.904
	76.056	54.904

7 RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER EFTER SKAT

Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	1.059	7.908
	1.059	7.908

8 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter, bank	831.080	1.036.525
Renteindtægter, joint ventures	2.256	2.250
Renteindtægter, Københavns Kommune	136.162	24.587
Valutakursreguleringer	55	27
Andre finansielle indtægter	680	82.889
	970.233	1.146.278

9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.528.577	1.672.947
Renteomkostninger, realkreditlån	479	866
Finansiel leasing	2.999	2.970
Andre finansielle omkostninger	2.420	13.002
	1.534.475	1.689.785

10 MARKEDSVÆRDIREGULERING AF GÆLD

Markedsværdiregulering af lån	-48.450	378.153
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-862.567	280.797
Markedsværdiregulering af vejjæld, Københavns Kommune	81.103	-13.349
Øvrige markedsværdireguleringer	-8.565	-294
	-838.479	645.307

Noter til årsrapporten

Moderselskab

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	8.672.350	405.560	362.658	20.944	151.628
Øvrig tilgang i perioden	238.051	0	0	0	88.329
Afgang i perioden	-13.842	0	0	-721	0
Overførsler i årets løb	141.251	7.122	27.616	6.514	-182.503
Kostpris 31. december	9.037.810	412.682	390.274	26.737	57.454
Værdireguleringer 1. januar	2.569				
Årets værdireguleringer	67.638				
Værdireguleringer 31. december	70.207				
Af- og nedskrivninger 1. januar		8.859	12.838	3.958	
Periodens afskrivninger		8.925	14.169	4.206	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-380	
Af- og nedskrivninger 31. december		17.784	27.007	7.784	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.108.017	394.898	363.267	18.953	57.454
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		82.267			

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

By & Havn har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har By & Havn visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31. dec. 2008

31. dec. 2007

12 KAPITALANDELE I JOINT VENTURES OG DATTERVIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar	255.984	255.984
Periodens tilgang	5.063	0
Kostpris 31. december	261.047	255.984
Værdireguleringer 1. januar	41.302	0
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-23.768	-5.907
Periodens resultat	76.056	54.904
Udbytte til moderselskabet	-13.933	-7.695
Værdireguleringer 31. december	79.657	41.302
Regnskabsmæssig værdi 31. december	340.704	297.286

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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.
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	København	TDKK 60.500	50 pct.
Prøvestenen A/S	København	TDKK 500	50 pct.
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 500	50 pct.
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 10.000	50 pct.
Komplementarselskab No. 1 A/S	København	TDKK 125	50 pct.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret pr. 1. januar 2008.

13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar	41.891	41.891
Periodens afgang	-35.690	0
Kostpris 31. december	6.201	41.891
Værdireguleringer 1. januar	7.908	0
Periodens resultat	1.059	7.908
Udbytte til moderselskabet	-5.000	0
Periodens afgang	-3.339	0
Værdireguleringer 31. december	628	7.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.829	49.799

Noter til årsrapporten

Moderselskab

13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER fortsat

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

Kapitalandele i de associerede virksomheder Kommanditaktieselskabet Støberigade 12 og Aps KBIL 38 nr. 2286 er afhændet medio december 2008.

De associerede virksomheder Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E og PDE ApS er likvideret pr. 15. december 2008.

14 ØVRIGE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000	Ansvarlig lånekapital joint ventures	Tilgodehavende hos joint ventures	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	16.831	3.204.455	3.884
Periodens tilgang	0	4.107	136.160	63
Periodens afgang	0	0	-38.038	-252
Regnskabsmæssig værdi 31. december	45.000	20.938	3.302.577	3.695

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

Tilgodehavende hos Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenu vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31.dec. 2008

31.dec. 2007

15 TILGODEHAVENDER FRA SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME

Skødekonti og garantier	8.566	97.780
Refusionsdebitorer Ørestad	170.651	285.276
	179.217	383.056

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 93 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

16 ANDRE TILGODEHAVENDER

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 155 mio. kr.

17 ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Miljøforanstaltninger	26.971	26.971
Understøttelsesfond	232	217
	27.203	27.188

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	532	36
Mellem 1 og 5 år	26.626	27.102
Efter 5 år	45	50
	27.203	27.188

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

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

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

31. dec. 2008

31. dec. 2007

18 GÆLDSFORPLIGTELSE

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Realkreditinstitutter	0	14.165
Kreditinstitutter	13.796.744	13.016.543
Leasingforpligtelser	82.251	84.374
Gæld til Københavns Kommune	632.246	713.349
	14.511.241	13.828.431

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

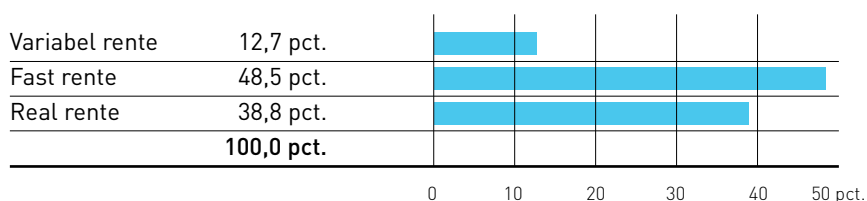
DKK	EUR	Øvrige	I alt
8.963.617	4.840.236	-7.109	13.796.744

Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

MIO. KR.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	1.500	2.500	3.250	400	2.200	2.584	12.434	12.791
Renteswaps	-3.671	-1.500	-1.000	-400	1.500	5.071	0	610
Valutaswaps	3.317	0	-1.900	0	0	-984	433	358
Øvrige derivater	482	0	0	0	-482	0	0	38
I alt	1.628	1.000	350	0	3.218	6.671	12.867	13.797

Fordeling på fast og variabel rente: Rentefordeling inkl. rentegarantier



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps.
Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 968 mio. kr.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

18 GÆLDSFORPLIGTELSE forsat

Gæld til Københavns Kommune

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

Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:

DKK 1.000

	31. dec. 2008	31. dec. 2007
Leasingforpligtelser		
Forfalder inden for 1 år	5.185	5.132
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.068	21.844
Forfalder efter 5 år	83.468	85.855
	110.721	112.831
 Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	 26.747	 24.442

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

Løbetid på langfristet gæld	Deposita	Finansiel leasing gæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.221	227.767	1.007.589	1.237.577
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	9.984	0	8.820.013	8.829.997
Forfalder efter 5 år	29.644	70.046	404.479	3.969.142	4.473.311
	29.644	82.251	632.246	13.796.744	14.540.885

Noter til årsrapporten

Moderselskab

19 ANDEN GÆLD

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 217 mio. kr.

20 EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

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

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2008 udgør 255 mio. kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 178 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 30 mio. kr.

I forbindelse med salg af arealer til en samlet værdi af 128 mio. kr. er det aftalt, at By & Havn under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad.

I forbindelse med overtagelse af et grundareal fra KE-Energiforsyning har By & Havn forpligtet sig til at betale 2,7 mio. kr. til sælger, svarende til allerede afholdte byggeomkostninger. Beløbet forfalder til betaling, når By & Havn igangsætter restbyggeriet.

Selskabet har ved salg/option af ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Noter til årsrapporten

Moderselskab

DKK 1.000

2008

2007

21 HONORAR TIL REVISORER

Honorar til revision

Revisionshonorar til Rigsrevisionen	553	520
Revisionshonorar til Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	186	290
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	30	30
Revisionshonorar til Deloitte *)	-8	200
Revisionshonorar til BDO Scan Revision	100	0
	861	1.040

Andre ydelser

Honorar til PricewaterhouseCoopers	901	568
Honorar til KPMG	44	139
	945	707

*) vedrører datterselskabet Ørestads Parkering A/S, der blev likvideret pr. 1. januar 2008.

22 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Indholdet af denne note er sammenfaldende med den tilsvarende note i koncernregnskabet, hvorfor der henvises hertil.

23 LEDELSESHVERV

Indholdet af denne note er sammenfaldende med den tilsvarende note i koncernregnskabet, hvorfor der henvises hertil.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip, dog ikke for så vidt angår investerings-ejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

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

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

Konsolideringspraksis

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

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

Joint ventures, der – ligesom Udviklingsselskabet By & Havn I/S – har arealudvikling til hovedformål, pro rata-konsolideres.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

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

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

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som koncerngoodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede økonomiske levetid, dog max. 20 år. Resterende negative forskelsbeløb, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen som et fradrag til koncerngoodwill. Negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

Behandling af kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

Selskabsskat

Moderselskabet er ikke skattepligtigt.

Skat af periodens resultat i resultatopgørelsen i koncernregnskabet består af periodens aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat fra datterselskaber, joint ventures og associerede virksomheder, der er skattepligtige.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede 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 selskabsskatteprocent.

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

Segmentoplysninger

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

Der er kun ét geografisk segment, da koncernen kun opererer i to lande, og disse har identiske økonomiske karakteristika.

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

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

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

- Parkeringsaktiviteterne i moderselskabet
- Parkeringsaktiviteterne i joint venture, K/S DanLink-Udvikling.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Omsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsperiodens udgang. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt periodens beregnede værdireguleringer. For opgørelse af værdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste i forhold til den skønnede markedsværdi for ejendomme, der anses for solgt på aftaletidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet.

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

Omkostninger

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

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

Afskrivninger

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

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

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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

Finansielle poster

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper:

Investeringsejendomme

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

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

Værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Øvrige materielle anlægsaktiver, som overføres til investeringsejendomme, optages til den vurderede dagsværdi på overførselsdagen. Opskrivninger ved sådanne reklassifikationer posteres direkte på egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos Københavns Kommune og andre måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Nedskrivningsvurdering af anlægsaktiver

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

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, der holdes til udløb, værdiansættes til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Værdipapirer

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

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

Andre hensatte forpligtelser

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

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Langfristet gæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbetalinger og betalt selskabsskat. Ændring i driftskapitalen omfatter ændringer i tilgodehavender, i andre hensatte forpligtelser og i leverandører.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

By & Havn

Årsrapport 2008, København marts 2009.

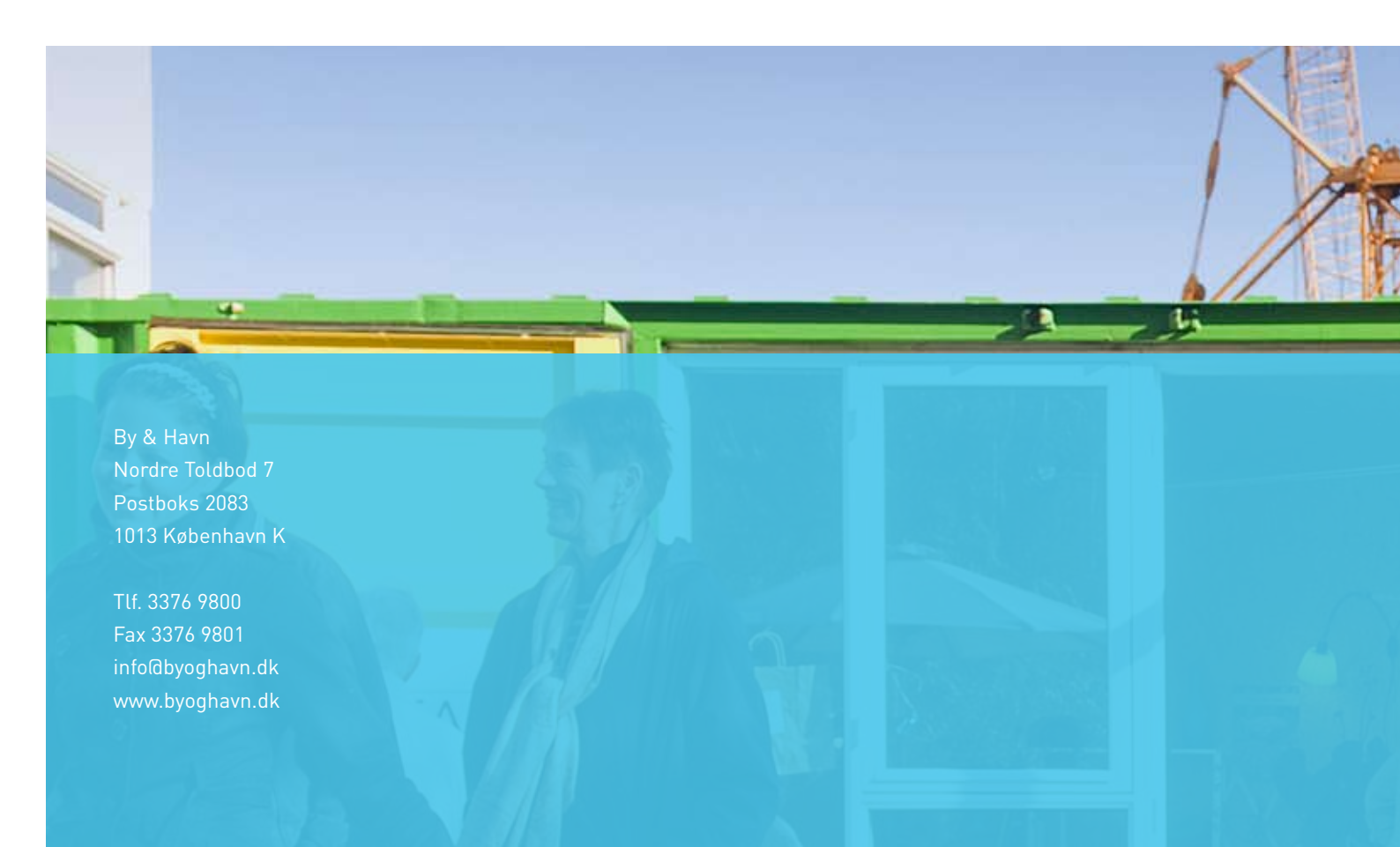
ISSN nummer: 1903-752X

Layout: LOOP Associates

Omslagsfoto: Ole Ziegler

Øvrige fotos:

- Side 4: Ole Ziegler (2 stk.) + Ole Malling (luftfoto)
8: Søren Hytting + Lene Skytthe (2 stk.)
11: Adam Mørk + Lene Skytthe (2 stk.) + Anders Birch
15: Søren Hytting + Steven Holl Architects
17: Lene Skytthe (alle foto)
18: Lene Skytthe (2 stk.) + Søren Hytting
22: Dragør Luftfoto
38: Søren Hytting (2 stk.) + Lene Skytthe (2 stk.)



By & Havn
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tlf. 3376 9800
Fax 3376 9801
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

