

Delregnskab 2008

4. maj 2009

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Økonomidirektør Michael Soetmann har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2008 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2008.

København, den 30. april 2009

Michael Soetmann
Økonomidirektør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	174.378	169.229	323.053	308.913	18.092	14.224	36.366	35.140	0	0	551.889	527.506
Værdireguleringer investeringsejendomme	31.036	26.000	0	0	12.480	-7.829	39.202	54.180	0	0	82.718	72.351
Andre driftsindtægter	1.610	632	4.857	4.143	0	15	4.144	20.863	0	0	10.611	25.653
Indtægter i alt	207.024	195.861	327.910	313.056	30.572	6.410	79.712	110.183	0	0	645.218	625.510
Personaleomkostninger	-27.986	-26.650	-117.979	-121.898	-6.195	-1.541	-23.532	-23.262			-175.692	-173.351
Andre eksterne omkostninger	-66.892	-66.284	-96.698	-97.439	-13.031	-8.378	-43.764	-32.113	0	0	-220.385	-204.214
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.133	-3.896	-34.474	-31.147	0	0	-12.142	-25.497	0	0	-50.749	-60.540
Resultat af primær drift	108.013	99.031	78.759	62.572	11.346	-3.509	274	29.311	0	0	198.392	187.405
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	1.059	7.908	0	0	0	0	0	0	0	0	1.059	7.908
Finansielle poster netto	-66.125	-53.896	-11.257	-16.831	-18.925	-5.103	-466.747	-482.798	14.996	6.978	-548.058	-551.650
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	42.947	53.043	67.502	45.741	-7.579	-8.612	-466.473	-453.487	14.996	6.978	-348.607	-356.337
Markedsværdiregulering af gæld	-73.316	49.380	-24.361	15.322	-19.608	2.360	-802.823	591.594	525	0	-919.582	658.656
Markedsværdiregulering af tilgodehavende							81.103				81.103	
Resultat før skat	-30.369	102.423	43.142	61.063	-27.187	-6.252	-1.188.193	138.107	15.521	6.978	-1.187.086	302.319
Skat af årets resultat	7.592	-25.606	-18.265	-12.791	6.797	1.563		-52	-17.442	20.577	-21.318	-16.309
Årets resultat	-22.777	76.817	24.877	48.272	-20.390	-4.689	-1.188.193	138.055	-1.921	27.555	-1.208.404	286.010

Delregnskaber

Balance 31. december 2008

Aktiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2008	31.dec 2007	31. dec 2008	31.dec 2007	31. dec 2008	31.dec 2007	31. dec 2008	31.dec 2007	31. dec 2008	31.dec 2007	31. dec 2008	31.dec 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	1.673.460	1.573.997	0	0	394.238	272.335	7.166.631	6.946.910	0	0	9.234.329	8.793.242
Grunde og bygninger	0	0	359.242	356.867	0	0	60.137	59.538	0	0	419.379	416.405
Havneindretninger	60.743	58.472	278.201	266.563	0	0	33.800	43.464	0	0	372.744	368.499
Driftsmateriel	1.248	1.111	81.673	102.317	0	0	9.422	5.267	0	0	92.343	108.695
Materielle anlægsaktiver under opførelse	30.210	4.375	4.304	7.365	4.375	11.406	21.378	128.849	0	0	60.267	151.995
Materielle anlægsaktiver	1.765.421	1.637.955	723.397	733.112	398.613	283.741	7.291.631	7.184.028	0	0	10.179.062	9.838.836
Kapitalandele i associerede virksomheder	6.829	49.799	0	0	0	0	0	0	0	0	6.829	49.799
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	10.469	8.415	0	0	10.469	8.415
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	3.302.577	3.204.455	0	0	3.302.577	3.204.455
Andre tilgodehavender	0	0	2.531	2.780	0	0	1.164	1.104	0	0	3.695	3.884
Finansielle anlægsaktiver	6.829	49.799	2.531	2.780	0	0	3.314.210	3.213.974	0	0	3.323.570	3.266.553
Anlægsaktiver	1.772.250	1.687.754	725.928	735.892	398.613	283.741	10.605.841	10.398.002	0	0	13.502.632	13.105.389
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.051	59.032	34.412	31.495	434	535	5.163	1.210	0	0	91.060	92.272
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	10.000	0	169.217	383.119	0	0	179.217	383.119
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	1.913	1.171	0	-16.087	2.486	15.521	0	0	4.399	605
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S	0	0	0	0	0	0	0	92.933	0	0	0	92.933
Andre tilgodehavender	3.441	0	12.477	0	1.358	0	372.944	386.487	0	0	390.220	386.487
Selskabsskat	0	0	0	0	0	0	3.681	9.382	0	0	3.681	9.382
Udskudt skatteaktiv	2.050	0	0	0	8.360	1.563	0	0	-10.410	-1.563	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.632	120	0	0	284	1.127	0	0	1.916	1.247
Tilgodehavender	56.542	59.032	50.434	32.786	20.152	-13.989	553.776	889.779	-10.410	-1.563	670.493	966.045
Værdipapirer	0	0	11.033	16.856	0	0	0	0	0	0	11.033	16.856
Likvidebeholdninger moderselskab			98.700	39.625		2.927	214.382	835.512			313.082	878.064
Likvide beholdninger i øvrigt							114.034	134.665			114.034	134.665
Likvide beholdninger	0	0	98.700	39.625	0	2.927	328.416	970.177	0	0	427.116	1.012.729
Omsætningsaktiver	56.542	59.032	160.167	89.267	20.152	-11.062	882.192	1.859.956	-10.410	-1.563	1.108.642	1.995.630
Aktiver	1.828.792	1.746.786	886.095	825.159	418.765	272.679	11.488.033	12.257.958	-10.410	-1.563	14.611.274	15.101.019

Balance 31. december 2008

Passiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2008	31. dec 2007	31. dec 2008	31. dec 2007	31. dec 2008	31. dec 2007	31. dec 2008	31. dec 2007	31. dec 2008	31. dec 2007	31. dec 2008	31. dec 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	640.495	563.678	439.294	391.022	72.004	76.693	-448.682	-580.830	27.555	0	730.667	450.564
Overført resultat	-22.777	76.817	24.877	48.272	-20.390	-4.689	-1.188.193	132.148	-1.921	27.555	-1.208.405	280.103
Kursregulering			-23.766						0		-23.766	
Egenkapital	617.719	640.495	440.405	439.294	51.614	72.004	-1.636.875	-448.682	25.634	27.555	-501.504	730.667
Hensættelse til udskudt skat		6.847	14.166	11.591	0	0	0	0	5.213	-3.382	20.684	15.056
Andre hensatte forpligtelser	0	0	984	1.483	0	0	49.660	50.468	0	0	50.644	51.951
Hensatte forpligtelser	0	6.847	15.150	13.074	0	0	49.660	50.468	5.213	-3.382	71.328	67.007
Langfristet gæld i moderselskab	1.112.732	993.643	373.771	318.051	363.351	148.875	11.060.587	9.751.213	-41.257	-6.978	12.869.183	11.204.804
Deposita	25.824	23.996	6.032	3.325	0	0	0	1.426	0	0	31.856	28.747
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	404.481	713.349	0	0	404.481	713.349
Langfristede gældsforpligtelser	1.138.556	1.017.639	379.803	321.376	363.351	148.875	11.465.068	10.465.988	-41.257	-6.978	13.305.520	11.946.900
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0	0	1.237.577	1.864.345	0	0	1.237.577	1.864.345
Kreditinstitutter	0	0	0	0	0	45.933	110.125	0	0	0	110.125	45.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.412	17.720	10.969	12.413	3.800	241	23.444	42.202	0	0	61.625	72.576
Selskabsskat		18.759	0	0	0	0	0	0	0	-18.759	0	0
Selskabsskat ultimo året	1.305											
Anden gæld	4.556	3.887	36.720	37.255	0	5.626	238.635	283.103	0	0	279.911	329.871
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.245	41.439	3.048	1.747	0	0	399	535	0	0	46.692	43.721
Kortfristede gældsforpligtelser	72.518	81.805	50.737	51.415	3.800	51.800	1.610.180	2.190.184	0	-18.759	1.735.930	2.356.445
Gældsforpligtelser	1.211.074	1.099.444	430.540	372.791	367.151	200.675	13.075.248	12.656.172	-41.257	-25.736	15.041.450	14.303.345
Passiver	1.828.792	1.746.786	886.095	825.159	418.765	272.679	11.488.034	12.257.958	-10.410	-1.563	14.611.274	15.101.019

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Opdeling i delsektorer

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

Havnedrift bestående af:

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

Udlejning bestående af:

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

Parkering bestående af:

- Parkeringsaktiviteterne i DanLink-Udvikling
- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet.

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

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

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

Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

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

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte delsektorer før indregning af ændring i den enkelte delsektors andel af den gæld, der er garanteret af stat og kommune, og før indregning af de finansielle omkostninger knyttet til denne gæld.

De finansielle omkostninger, der er knyttet til den del af gælden, der er garanteret af stat og kommune, fordeles på delsektorer svarende til de enkelte delsektors andel af denne gæld primo året tillagt ovennævnte pengestrøm multipliceret med 0,5.

På baggrund af gælden primo året, pengestrømmen i løbet af året og de finansielle omkostninger kan ovennævnte gæld ultimo året opgøres på delsektorer.

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

Opgørelse af rentemarginal

I de konkurrenceudsatte sektorer indregnes en rentemarginal på den del af gælden, der er garanteret af stat og kommune. Rentemarginalen skal afspejle den ekstraomkostning, som de enkelte delsektorer ville have, hvis de alternativt skulle have optaget en tilsvarende gæld uden garanti fra stat og kommune.

De konkurrenceudsatte delsektorer har en soliditet svarende til, hvad der er normalt på markedet, og vil derfor kunne låne på almindelige betingelser. Rentemarginalen er p.t. sat til 0,5 pct. p.a.

Modposten til denne rentemarginal er en finansiel indtægt i finansielt område.

Opgørelse af skat

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

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

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

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

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

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

Udbytte

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

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.