

NOTAT

BY&HAVN



Delregnskaber for 2011

13. april 2012

CVR-nr. 30 82 37 02

Indholdsfortegnelse

Side 2 af 8

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

Ledelsens regnskabspåtegning

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011 for Udviklingsselskabet 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 selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011.

København, den 16. marts 2012

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Delregnskaber

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011

Sammenligningstal er for perioden 1. januar - 31. december 2010

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	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	181.600	181.400	42.343	40.988	32.776	23.005	6.014	11.219	0	0	262.733	256.612
Værdireguleringer investeringsejendomme	224.887	-51.486	0	0	0	0	-857.116	554.233	0	0	-632.229	502.747
Andre driftsindtægter	1.068	690	398	772	0	0	28.576	108	0	0	30.042	1.570
Indtægter i alt	407.555	130.604	42.741	41.760	32.776	23.005	-822.526	565.560	0	0	-339.454	760.929
Personaleomkostninger	-31.165	-31.205	-6.256	-6.062	-5.658	-5.577	-22.967	-22.844	0	0	-66.046	-65.688
Andre eksterne omkostninger	-50.217	-71.037	-5.730	-9.253	-10.983	-11.047	-28.006	-35.951	0	0	-94.936	-127.288
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.284	-5.243	-16.797	-16.688	-64	0	-4.270	-3.718	0	0	-26.415	-25.649
Resultat af primær drift	320.889	23.119	13.958	9.757	16.071	6.381	-877.769	503.047	0	0	-526.851	542.304
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	0	0	0	0	0	-11.882	-2.222	0	0	-11.882	-2.222
Indtægt af kapitalandele i joint ventures selskaber efter skat	0	0	32.262	24.794	0	0	705	857	0	0	32.967	25.651
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-40	72	0	0	0	0	-8	0	0	0	-48	72
Finansielle poster netto	-50.578	-50.022	-4.275	-3.951	-17.570	-15.226	-427.648	-431.161	1.815	1.709	-498.256	-498.651
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	270.271	-26.831	41.945	30.600	-1.499	-8.845	-1.316.602	70.521	1.815	1.709	-1.004.070	67.154
Markedsværdiregulering af gæld	-103.691	-9.320	-8.765	-736	-36.020	-2.837	-876.732	-80.337	3.722	318	-1.021.486	-92.912
Resultat før skat	166.580	-36.151	33.180	29.864	-37.519	-11.682	-2.193.334	-9.816	5.537	2.027	-2.025.556	-25.758
Skat af årets resultat	-41.655	41.692	-2.005	12.594	9.380	3.607	0	0	34.281	-57.893	1	0
Årets resultat	124.925	5.541	31.175	42.458	-28.139	-8.075	-2.193.334	-9.816	39.818	-55.866	-2.025.555	-25.758

Delregnskaber

Balance 31. december 2011

Aktiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. december 2011	31.dec 2010	31. december 2011	31.dec 2010	31. december 2011	31.dec 2010	31. december 2011	31.dec 2010	31. december 2011	31.dec 2010	31. december 2011	31.dec 2010
	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	1.874.920	1.628.112	0	0	388.703	323.919	7.197.464	7.923.110	0	0	9.461.087	9.875.141
Grunde og bygninger	0	0	288.619	245.221	0	0	70.133	70.001	0	0	358.752	315.222
Havneindretninger	96.332	100.964	284.283	260.736	0	0	112.067	24.094	0	0	492.682	385.794
Driftsmateriel	2.734	1.659	6.195	6.647	554	0	5.958	7.614	0	0	15.441	15.920
Materielle anlægsaktiver under opførelse	31.537	3.977	342	996	0	3	326.222	81.356	0	0	358.101	86.332
Materielle anlægsaktiver	2.005.523	1.734.712	579.439	513.600	389.257	323.922	7.711.844	8.106.175	0	0	10.686.063	10.678.409
Kapitalandele i datterselskaber	0	0	0	0	0	0	77.500	87.108	0	0	77.500	87.108
Kapitalandele i joint venture	0	0	186.718	179.836	0	0	68.611	191.366	0	0	255.329	371.202
Kapitalandele i associerede selskaber	0	3.737	0	0	0	0	7.480	0	0	0	7.480	3.737
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	22.388	21.917	0	0	22.388	21.917
Andre tilgodehavender	2.125	1.204	2.775	2.702	0	0	3.209	518	0	0	8.109	4.424
Finansielle anlægsaktiver	2.125	4.941	189.493	182.538	0	0	179.188	300.909	0	0	370.806	488.388
Anlægsaktiver	2.007.648	1.739.653	768.932	696.138	389.257	323.922	7.891.032	8.407.084	0	0	11.056.869	11.166.797
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.167	57.033	0	1.937	4.990	995	14.787	20.026	0	0	73.944	79.991
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	10.000	10.000	18.545	57.214	0	0	28.545	67.214
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	0	0	0	0	449.228	111.251	0	0	449.228	111.251
Andre tilgodehavender	6.715	2.572	0	5	0	0	393.773	358.580	0	0	400.488	361.157
Selskabsskat	0	0	1.121	0	390	2.211	0	0	9.830	6.237	11.341	8.448
Udskudt skatteaktiv	17.562	47.877	11.732	13.082	10.386	1.396	0	0	-39.680	-62.355	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	1.407	1.429	0	0	4	0	65	0	1.476	1.429
Tilgodehavender	78.444	107.482	14.260	16.453	25.766	14.602	876.337	547.071	-29.785	-56.118	965.022	629.490
Likvide beholdninger i øvrigt	6.634	0	708	0	61.055	0	2.538	0	-253	0	70.682	0
Likvide beholdninger	6.634	0	708	0	61.055	0	2.538	0	-253	0	70.682	0
Omsætningsaktiver	85.078	107.482	14.968	16.453	86.821	14.602	878.875	547.071	-30.038	-56.118	1.035.704	629.490
Aktiver	2.092.726	1.847.135	783.900	712.591	476.078	338.524	8.769.907	8.954.155	-30.038	-56.118	12.092.573	11.796.287

Balance 31. december 2011

Passiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000	31. december 2011 DKK 1.000	31. dec 2010 DKK 1.000
Interessentskabskapital	661.700	656.159	535.347	469.455	27.341	35.416	-2.422.010	-2.412.194	-26.578	29.290	-1.224.200	-1.221.874
Overført resultat	124.925	5.541	31.175	42.458	-28.139	-8.075	-2.193.334	-9.816	39.818	-55.868	-2.025.555	-25.760
Kursregulering	0	0	-995	23.434	0	0	0	0	0	0	-995	23.434
Egenkapital	786.625	661.700	565.527	535.347	-798	27.341	-4.615.344	-2.422.010	13.240	-26.578	-3.250.750	-1.224.200
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0	49.414	44.891	0	0	49.414	44.891
Hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0	49.414	44.891	0	0	49.414	44.891
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.111.870	1.083.938	129.471	89.081	459.858	306.098	11.086.877	7.368.806	-43.278	-29.540	12.744.798	8.818.383
Leasingsforpligtelser	0	0	72.717	75.191	0	0	0	0	0	0	72.717	75.191
Deposita	29.914	29.952	1.086	1.086	35	33	253	199	0	0	31.288	31.270
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	486.142	450.717	0	0	486.142	450.717
Langfristede gældsforpligtelser	1.141.784	1.113.890	203.274	165.358	459.893	306.131	11.573.272	7.819.722	-43.278	-29.540	13.334.945	9.375.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0	0	1.359.483	3.272.744	0	0	1.359.483	3.272.744
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	239.333	61.939	0	0	239.333	61.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.320	14.005	6.043	2.099	11.537	2.996	30.915	5.699	0	0	109.815	24.799
Selskabsskat	11.340	6.185	0	2.264	0	0	0	0	0	0	11.340	8.449
Gæld til joint venture	0	0	3.259	3.627	0	0	0	0	0	0	3.259	3.627
Anden gæld	50.817	11.121	3.609	1.515	5.446	2.056	138.470	171.170	0	0	198.342	185.862
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.840	40.234	2.188	2.381	0	0	-5.636	0	0	0	37.392	42.615
Kortfristede gældsforpligtelser	164.317	71.545	15.099	11.886	16.983	5.052	1.762.565	3.511.552	0	0	1.958.964	3.600.035
Gældsforpligtelser	1.306.101	1.185.435	218.373	177.244	476.876	311.183	13.335.837	11.331.274	-43.278	-29.540	15.293.909	12.975.596
Passiver	2.092.726	1.847.135	783.900	712.591	476.078	338.524	8.769.907	8.954.155	-30.038	-56.118	12.092.573	11.796.287

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Udgangspunktet for opstilling af delregnskaber er årsrapporten. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis i forbindelse med opstillingen af delregnskaberne 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 bygnings-, areal- og vandareallejemål
- Indtægter ved salg af udlejningsejendomme, herunder værdiregulering af udlejningsejendomme
- 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 joint venture, K/S 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, 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.

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, kommunikation og IT. Ved fordelingen af disse er der taget udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte sektorer.

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

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

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

Opgørelse af skat

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

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen består af årets aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat. Den skattepligtige indkomst er beregnet uden hensyntagen til skattemæssige underskud fra tidligere år.

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 gældsmetode. Forpligtelser og aktiver er beregnet som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes med den forventede fremtidige skatteprocent på 25 pct.

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

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

Udbytte

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

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til kapitalejerne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Vi har foretaget gennemgang af Udviklingsselskabet By og Havn I/S' delregnskaber for regnskabsåret 2011. Delregnskaberne er aflagt i henhold til regnskabsreglement for Udviklingsselskabet By & Havn I/S i medfør af § 20, stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

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

Det udførte arbejde

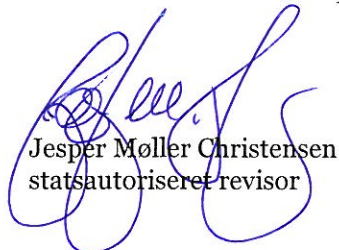
Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med internationale standarder om gennemgang (review) af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at delregnskaberne ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har under vores gennemgang stikprøvevist kontrolleret, at grundlaget for delregnskaberne kan afstemmes til årsregnskaberne for 2011 for koncernens selskaber. Påtegningerne på årsregnskaberne er alle uden forbehold eller supplerende oplysninger. Vi har endvidere stikprøvevist sikret os at ledelsen har fulgt de vedtagne og beskrevne principper i regnskabsreglementet om anvendelse af fordelingsnøgler og input i form af de reviderede årsrapporter.

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

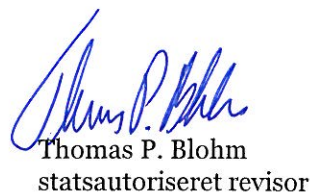
Konklusion

Ved det udførte arbejde er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delregnskaberne for regnskabsåret 2011 ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsreglementet for Udviklingsselskabet By & Havn IS/ i medfør af § 20 stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

København, 2. marts 2012
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jesper Møller Christensen
statsautoriseret revisor



Thomas P. Blohm
statsautoriseret revisor