



Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Halvårsrapport 2008

25. august 2008

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2008

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	3
Koncern	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse koncern og moderselskab	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Moderselskab	
Resultatopgørelse	26
Balance	27
Noter	29
Anvendt regnskabspraksis	38

Ledelsesberetning

1. Indledning

I 1. halvår 2008 kom koncernen et væsentligt skridt videre i arbejdet med at sikre rammerne for den kommende udvikling af Nordhavnen og Marmormolen.

I maj 2008 blev der således udskrevet en plankonkurrence for Nordhavnen med henblik på, at resultatet kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplanbestemmelser for i første omgang 600.000 etagemeter. Kommune- og lokalplan for den første del af byudviklingen forventes vedtaget i slutningen af 2009. Samtidig er der igangsat en planlægning af Marmormolen med henblik på udviklingen af ca. 150.000 etagemeter blandet bolig og erhverv, herunder et kontorbyggeri til FN-institutioner på 30-45.000 etagemeter. Samtidig forventes der inden for de kommende måneder indgået salgs- og udviklingsaftaler med private investorer, der alene er betinget af de kommende lokalplanbestemmelser.

Dette har isoleret set medført positive værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Bolig- og erhvervsejendomsmarkedet har dog generelt i 1. halvår 2008 været præget af usikkerhed som følge af uroen på finansmarkedet og et stigende renteniveau. Salgsindtægterne på årsbasis forventes kun at blive på omkring halvdelen af det budgetterede. Dette har isoleret set medført negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Samlet set har værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme været på 174 mio. kr. i 1. halvår 2008, hvilket er 113 mio. kr. under budget.

I den forbindelse er det værd at bemærke, at efterspørgslen efter ledige lejemål og arealer også i fremtiden forventes at variere fra år til år, hvilket kan medføre store udsving i værdireguleringer af investeringsejendomme. Koncernens resultater og værdiskabelse skal imidlertid vurderes i et længere tidsperspektiv, selv om værdireguleringerne på investeringsejendommene afspejler de aktuelle markedsforhold. Set i det langsigtede perspektiv er planlægningen af Nordhavnsområdet derfor af afgørende betydning for værdiskabelsen.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld og skat ligger på 28 mio. kr. mod budgetteret 127 mio. kr. Forskellen skyldes primært de mindre værdireguleringer af investeringsejendomme.

Der har været en positiv markedsværdiregulering af gæld på 215 mio. kr., så periodens samlede resultat er på 232 mio. kr. mod budgetteret 127 mio. kr.

Resultatet for hele året før markedsværdiregulering af gæld forventes at blive et underskud på 119 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 166 mio. kr.

Dette skyldes:

- At det forventes, at værdireguleringer af investeringsejendomme for hele året bliver på 372 mio. kr., hvilket er 203 mio. kr. under budget.
- At renteomkostningerne netto forventes at blive 80 mio. kr. højere end budget. Dette skyldes en opregulering af forventningerne til renten på realrentebaserede lån som følge af den høje inflation i 2008. Godt en tredjedel af bruttogælden er realrentebaserede lån.

2. Selskabsmæssige forhold

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn.

Moderselskabet har i 2. kvartal af 2008 skiftet navn fra Arealudviklingsselskabet I/S til Udviklingsselskabet By & Havn I/S (By & Havn).

Koncernen består ud over moderselskabet af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmö Port AB (CMP) varetager havnedriften i København og Malmö. By & Havn og Malmö Hamn ejer hver 50 pct. af selskabet.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål 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.
- Associerede virksomheder, hvor aktiviteterne består af enkelte ejendomme til salg eller af garantier m.m. i forbindelse med salg.

Bortset fra CMP er de øvrige selskaber ved at have opfyldt deres formål og planlægges likvideret inden for en kort årrække. Der er i 1. halvår 2008 påbegyndt en likvidation af selskaberne vedrørende Pakhus D+E – en likvidation, som forventes tilendebragt i løbet af 2. halvår 2008.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår fremover organisatorisk som en afdeling i By & Havn.

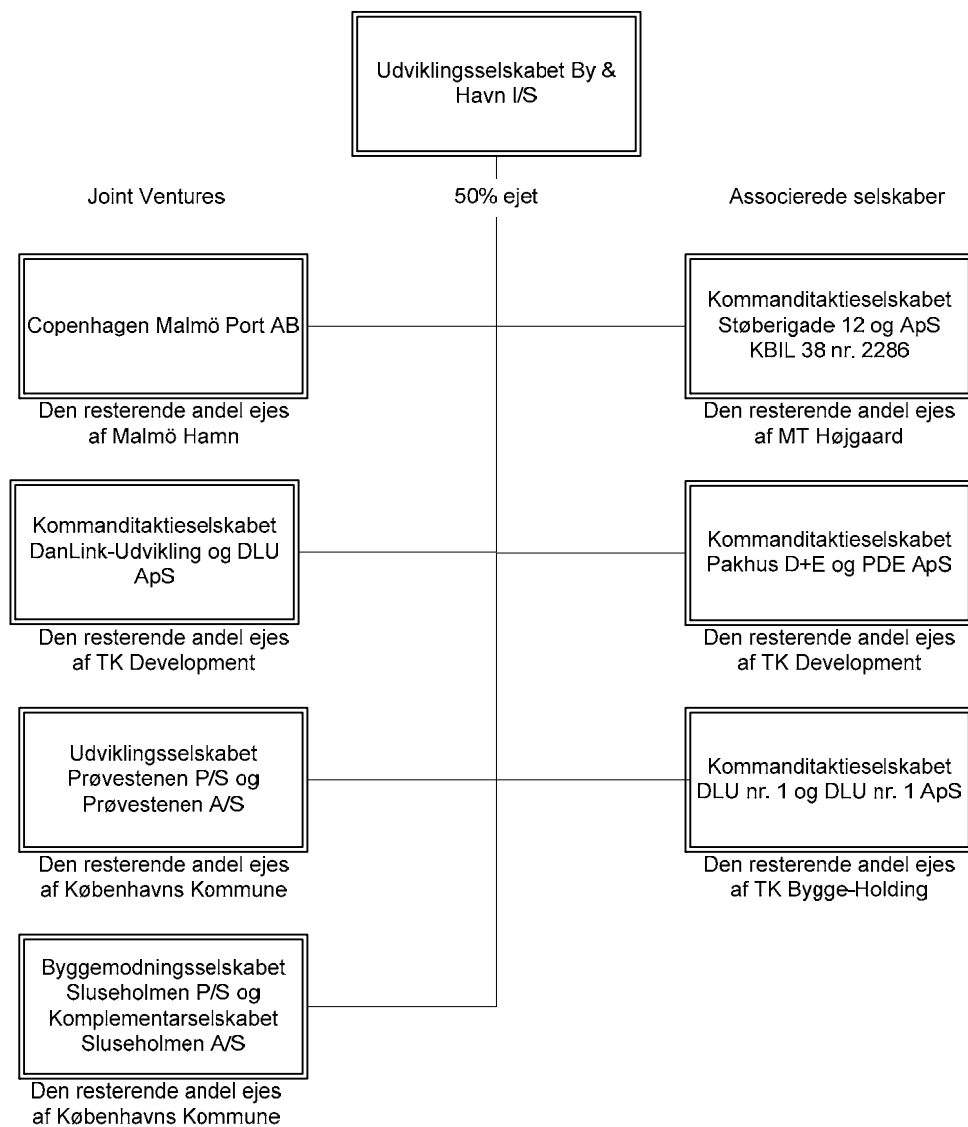
Tabel 1. Kapitalandele i datterselskab, joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)

Joint ventures:	
- CMP	153
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	100
- DanLink-Udvikling P/S	49
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	17
Associerede virksomheder	45
Kapitalandele i alt	365

By & Havn råder i moderselskabet over en central ekspertise om arealudvikling, havneinfrastruktur samt drift og vedligehold af bolværker, bygninger, broer, veje mv. Når det gælder arealudvikling, råder By & Havn over en mindre organisation, og trækker i vid udstrækning på eksterne konsulenter for at løse specialiserede opgaver i relation til by- og ejendomsudviklingen. Derudover udvides ekspertisen gennem indgåelse af joint ventures i forbindelse med større projekter. Anlægssiden udliciteres i vid udstrækning, mens mindre opgaver, der har karakter af løbende vedligehold, varetages i eget regi. Der er beskæftiget 598 medarbejdere i koncernen, heraf 102 i moderselskabet By & Havn; det resterende antal er ansat i CMP.

Selskabet har indgået en management aftale med Sund & Bælt Partner A/S vedrørende gældsforvaltningen.

Figur 1. Koncernstruktur



3. Regnskabsberetning

Tabel 2. Hoved- og nøgletal (koncern)

	<u>1. halvår '08</u> DKK 1.000	<u>Hele året '07</u> DKK 1.000	<u>1. halvår '07</u> DKK 1.000
Resultat			
Nettoomsætning	274.554	527.505	262.386
Værdireguleringer af investeringsejendomme	174.442	72.351	7.817
Resultat af primær drift	241.602	187.405	68.762
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	220	7.908	7.079
Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-213.765	-551.650	-315.684
Finansielle poster (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	847	107.006	383.908
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	28.057	-356.337	-239.843
Periodens resultat før skat	242.669	302.319	459.749
Periodens resultat	231.793	286.010	456.514
Balance			
Aktiver	15.919.058	15.101.019	18.480.710
Anlægsaktiver	13.479.274	13.105.389	13.045.088
Omsætningsaktiver	2.439.784	1.995.630	5.435.622
Investeringer i materielle anlægsaktiver	224.956	270.735	93.340
Af- og nedskrivninger	24.972	60.540	20.315
Egenkapital	962.258	730.667	904.370
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	129.737	1.822.581	-
- investeringsaktivitet	-126.446	583.156	-
- finansieringsaktivitet	436.034	-3.132.502	-
Årets forskydning i likvider	439.325	-726.765	-
Antal medarbejdere	598	563	-
Nøgletal i pct.			
Overskudsgrad	27 pct.	30 pct.	25 pct.
Afkastningsgrad*	1,6 pct.	0,6 pct.	0,4 pct.
Soliditetsgrad	6 pct.	5 pct.	5 pct.
Forrentning af egenkapital*	55 pct.	48 pct.	135 pct.
Nettorentebærende gæld	12.609.501	12.827.593	17.003.700

*Nøgletal for halvår er beregnet på basis af 6 måneders primær drift.

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

Resultat

Koncernen har i 1. halvår 2008 et overskud efter skat på 232 mio. kr. Halvårsresultatet er væsentligt påvirket af markedsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser på i alt 215 mio. kr. Halvårsresultat før skat og markedsværdireguleringer er et overskud på 28 mio. kr. Skat udgør kun 11 mio. kr., da moderselskabet ikke er skattepligtigt.

Koncernens og moderselskabets egenkapital er på 962 mio. kr., der skal ses i forhold til en egenkapital på 450 mio. kr. ved stiftelsen 1. januar 2007. Koncernens balancesum udgør 15,9 mia. kr.

Det væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Det er afgørende, at afkastet fra investeringsejendomme er større end forrentningen af gælden. I 1. halvdel af 2008 er afkastet af investeringsejendomme i underkanten af forrentningen af nettogælden. Baggrunden for, at der trods dette er et positivt resultat før markedsværdiregulering af gæld, skyldes et positivt resultat i havnedrift.

I et langsigtet perspektiv forventes værdiregulering i gennemsnit på over 250 mio. kr. på halvårsbasis. Dette skal sammenholdes med en værdiregulering på 174 mio. kr. i 1. halvår 2008.

Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme er en faldende efterspørgsel efter byggeret. Derimod giver udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen en højere værdiregulering end forventet.

Joint ventures og associerede virksomheder

Resultatet efter skat i joint ventures er i 1. halvår 2008 på 37 mio. kr.

By & Havns andel af CMP's resultat efter skat er på 28 mio. kr. I forhold til sidste års samlede resultat på 44 mio. kr. er resultatet meget tilfredsstillende.

I de øvrige joint ventures har By & Havns andel af overskuddet været på samlet 9 mio. kr. Stort set hele resultatet kommer fra Udviklingselskabet Prøvestenen P/S.

Associerede selskaber indgår i koncernen med en resultatandel på 0,2 mio. kr. Det beskedne resultat skyldes, at selskaberne har opfyldt deres formål og forventes likvideret inden for en kort årrække.

Finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 214 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 12.609 mio. kr.

Når de finansielle poster samlet set udviser et resultat på 1 mio. kr. skyldes det, at der i 1. halvår 2008 har været en positiv markedsværdiregulering af gælden på 215 mio. kr. Det skyldes primært en generel rentestigning i 2008, som indebærer, at kursværdien af gælden falder. Under forudsætning af, at gælden holdes til udløb, vil den påvirkning af gælden blive reduceret til nul i takt med afdrag på gælden. Den gennemsnitlige effektive forrentning af gæld til kreditinstitutter var i 1. halvår 2008 på 2,3 pct. (ca. 4,6 pct. p.a.).

De finansielle indtægter er på 453 mio. kr. og de finansielle omkostninger på 667 mio. kr. Baggrunden for størrelsesordenen af tallene kan henføres til, at der i tilknytning til gælden er indgået renteswaps. For hver swap er der regnskabsmæssigt tilknyttet såvel en indtægt som en omkostning.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 30. juni 2008 udgør 15.919 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.166 mio. kr., hvilket er 327 mio. kr. højere end ultimo 2007. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme på 9.190 mio. kr.

Periodens investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 225 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i moderselskabet er på 213 mio. kr. Heraf er 140 mio. kr. køb af P-huset 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, renovering af Svanemøllehavnen samt projektering af parkering i Ørestad.

CMP har i 2007 foretaget investeringer på 9 mio. kr. og K/S DanLink-Udvikling har foretaget investeringer på 11 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til By & Havns ejerandel af de to selskaber, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet.

Pr. 30. juni 2008 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.313 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.255 mio. kr. vedrørende tilbageførsel grundskyldsprovenu efter kommunal udligning for udviklingsområderne Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 30. juni 2008 udgør 2.440 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger udgør 1.458 mio. kr. og forudbetalte renter 298 mio. kr., der indgår i posten andre tilgodehavender.

Passiver

Pr. 30. juni 2008 var der indregnet hensatte forpligtelser på 66 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen og byggemodning i DanLink-området.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 14.088 mio. kr. ultimo perioden er i forhold til årsskiftet steget med 231 mio. kr.

Under langfristet gæld er der optaget en gældspost til Københavns Kommune på 723 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 30. juni 2008 likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 1.469 mio. kr., hvilket er 439 mio. kr. højere end pr. 31. december 2007. Driften har bidraget med 130 mio. kr., investeringsaktiviteten med -126 mio. kr., mens finansieringsaktiviteten har bidraget med 436 mio. kr.

Likvide beholdninger på 1,5 mia. kr. anvendes i 3. kvartal af 2008 til nedbringelse af primært kortfristet del af langfristet gæld.

4. Forretningssegmenter

Arealudvikling

Tabel 3. Nøgletal for Arealudvikling

	Mio. kr.
Nettoomsætning	15
Værdiregulering af investeringsejendomme	132
Andre indtægter	2
Indtægter i alt	149
Omkostninger	31
Resultat af primær drift	118
Materielle anlægsaktiver	7.344
Investeringer	37
Forpligtelser	72

Resultat af primær drift i dette segment er på 118 mio. kr., hvoraf værdireguleringer af investerings-ejendomme udgør 132 mio. kr. Den realiserede avance ved salg af ejendomme udgør 20 mio. kr.

Markedet er fortsat præget af afmatning på boligsiden, mens udvikling omkring erhverv er afventende. Den nuværende finanskrisen og den stigende rente har væsentlig indflydelse på beslutningen om større ejendomsinvesteringer, hvorfor salget i 2008 kun forventes at blive ca. halvdelen af de budgetterede 240 mio. kr.

Periodens investeringer er på 37 mio. kr. og kan for hovedpartens vedkommende relateres til bygge-modningsaktiviteterne i Ørestad. En mindre del vedrører udvikling af Nordhavnen og Marmormolen.

Nordhavnen

Nordhavnen udgør 200 ha og omfatter By & Havns største havnearealer. I første omgang gøres klar til byudvikling af mindst 600.000 etagemeter bestående af både boliger og kontorejendomme. Placeringen og omfanget af efterfølgende faser er endnu ikke afklaret.

En plankonkurrence blev udskrevet i maj 2008. Konkurrencen skal dels munde ud i en strukturplan for hele Nordhavnen, dels en bebyggelsesplan for første fase. Kommuneplan/lokalplan ventes vedtaget ultimo 2009, således at byggestart muliggøres i 2010. Økonomisk og miljømæssig bæredygtighed vil være nøgleord i vurderingen af de enkelte forslag. Der har allerede i den tidlige planlægningsfase været afholdt offentlige workshops for at sikre, at planlægningsfasen har fokus på en bred og åben dialog med borgere og interessenter.

Erhvervshavnen repræsenterer en særlig udfordring for byudviklingen i Nordhavnen. Samtidig er det nødvendigt med en øget kapacitet for krydstogtanløb, hvis København skal bevare sin position som Nordeuropas førende krydstogthavn. Skal udvikling af både erhvervshavnen og udvikling af nye byområder ende ud i en god løsning for begge aktiviteter, vil det blive nødvendigt med store investeringer i både havneanlæg og byudvikling. Der forventes derfor indgået en aftale med CMP om rammerne for udflytning og udvidelse af havneaktiviteterne sideløbende med byudviklingen i Nordhavnen.

Marmormolen

Planerne om udviklingen af Marmormolen med i alt 150.000 etagemeter blandet bolig- og erhvervs-byggeri er i fuld gang, herunder en FN-by på i størrelsesordenen 30-45.000 etagemeter. Planen er at samle nuværende FN-kontorer i København på én adresse og at tiltrække flere FN-enheder til København. Københavns Kommune har meddelt, at kommunen vil udarbejde lokalplanforslag for Marmormolen.

Der forventes indgået salgs- og udviklingsaftaler med private investorer. Der forventes således etableret et selskab, som skal stå for byggemodningen af området og udviklingen af byggeretten til boligformål, samtidig med, at der træffes aftale om salg af ca. 75.000 etagemeter byggeret betinget af de endelige lokalplanbestemmelser. Der er i samarbejde med ATP udskrevet en arkitektkonkurrence for et højhusbyggeri på Marmormolen og på Langeliniespidsen, som forbindes med en gangbro i 65 meters højde. ATP ejer den yderste, ubebyggede del af Langeliniekanalen.

Amerika Plads

Udbygningen af Amerika Plads, som sker i et joint venture med TK Development, er ved at være tilendebragt. De to resterende byggefelt for forventes afhændet i år. Herefter udestår alene færdiggørelsen og afhændelsen af parkeringsanlægget under pladsen.

Tegholmen

By & Havn forventer, at en lokalplan for området vedtages i år. Der er indgået aftale med Sjælsø Gruppen om mageskifte af arealer, således at selskaberne kan udvikle arealerne hver for sig på et hensigtsmæssigt grundlag.

Ørestad

Ørestad får i stadig højere grad karakter af at være og fungere som en ny bydel. Senest er en bypark med mange muligheder for aktiviteter indviet i Ørestad. Flere byggerier er i gang i øjeblikket, heraf to store hoteller i Ørestad City og Ørestad Syd.

By & Havn står for den overordnede infrastruktur i Ørestad. I Ørestad Syd er et kanal- og søområde under etablering. Anlægsarbejderne ventes afsluttet sidst på året. Vejene i Ørestad Syd etableres først i grus og asfalteres delvis. Vejanlæggene færdiggøres med fortove, stier, parkeringsområder mv. i takt med indflytning i byggerierne langs vejene.

Udlejning

Tabel 4. Nøgletal for Udlejning

	Mio. kr.
Nettoomsætning	88
Værdiregulering af investeringsejendomme	30
Andre indtægter	1
Indtægter i alt	119
Omkostninger	46
Resultat af primær drift	73
Materielle anlægsaktiver	1.696
Investeringer	79
Forpligtelser	86

Resultatet af primær drift var i 1. halvår 2008 på 73 mio. kr. Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 670 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

By & Havn har overtaget en bygning i Sundkrogsgade. Bygningen udlejes til Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S.

Der er stor interesse for design showrooms i de store gamle pakhuse i Nordhavnen. Der er derfor flere igangværende lejemålsindretninger i bl.a. Pakhus 48. Med den forventede stigning i lejeindtægterne og positive værdiregulering af udlejningsejendommene forventes der en stigning i resultat fra dette segment.

Parkering

Tabel 5. Nøgletal for Parkering

	Mio. kr.
Nettoomsætning	9
Værdireguleringer	12
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	21
Omkostninger	12
Resultat af primær drift	9
Materielle anlægsaktiver	371
Investeringer	95
Forpligtelser	86

Resultat af primær drift var i 1. halvår 2008 på 9 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 (450 pladser), er overtaget i februar 2008 og blev indviet i juni 2008.

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

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår fremover organisatorisk som en afdeling i By & Havn.

Havnedrift

Tabel 6. Nøgletal for Havnedrift

	Mio. kr.
Nettoomsætning	162
Andre indtægter	3
Indtægter i alt	165
Omkostninger	124
Resultat af primær drift	41
Materielle anlægsaktiver	755
Investeringer	14
Forpligtelser	53

Resultat af primær drift blev på 41 mio. kr. Den væsentligste årsag til det gode resultat skyldes resultatandelen fra CMP.

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

5. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for halvårsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

Koncern

	Note	1. halvår '08 DKK 1.000	1. halvår '07 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	274.554	262.386
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	174.442	7.817
Andre driftsindtægter		5.553	1.506
Indtægter i alt		454.549	271.709
Personaleomkostninger	3	-85.922	-86.960
Andre eksterne omkostninger		-102.053	-91.399
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	-24.972	-24.588
Resultat af primær drift		241.602	68.762
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	5	220	7.079
Finansielle indtægter	6	452.738	527.620
Finansielle omkostninger	7	-666.503	-843.304
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld		28.057	-239.843
Markedsværdiregulering af gæld	8	214.612	699.592
Resultat før skat		242.669	459.749
Skat af periodens resultat	9	-10.876	-3.235
Periodens resultat		231.793	456.514

Balance 30. juni

Koncern

Aktiver

	Note	30.06.2008 DKK 1.000	31.12.2007 DKK 1.000	30.06.2007 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.190.429	8.793.242	8.838.926
Grunde og bygninger		414.659	416.404	408.346
Havneindretninger		373.797	368.499	381.015
Driftsmateriel		103.707	108.696	108.815
Materielle anlægsaktiver under opførelse		83.748	151.995	67.092
Materielle anlægsaktiver	10	10.166.340	9.838.836	9.804.194
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	45.018	49.799	48.768
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	12	8.852	8.415	8.424
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	12	3.255.232	3.204.455	3.179.868
Andre tilgodehavender	12	3.832	3.884	3.834
Finansielle anlægsaktiver		3.312.934	3.266.553	3.240.894
Anlægsaktiver		13.479.274	13.105.389	13.045.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.635	92.272	116.551
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	13	357.100	383.119	956.757
Tilgodehavende hos joint ventures		30	105	3.576
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S		0	92.933	2.384.090
Andre tilgodehavender	14	511.698	386.487	213.623
Selskabsskat		277	9.882	98
Periodeafgrænsningsposter		1.134	1.247	1.452
Tilgodehavender		970.874	966.045	3.676.070
Værdipapirer		11.091	16.856	0
Likvide beholdninger		1.457.819	1.012.729	1.759.552
Omsætningsaktiver		2.439.784	1.995.630	5.435.622
Aktiver		15.919.058	15.101.019	18.480.710

Balance 30. juni 2008

Koncern

Passiver

	Note	30.06.2008 DKK 1.000	31.12.2007 DKK 1.000	30.06.2007 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564	450.564
Overført resultat		511.694	280.103	453.806
Egenkapital		962.258	730.667	904.370
Hensættelse til udskudt skat	15	15.075	15.056	11.591
Andre hensatte forpligtelser	16	51.396	51.951	53.832
Hensatte forpligtelser		66.471	67.007	65.423
Gæld til realkreditinstitutter	17	64.037	12.284	15.120
Kreditinstitutter	17	11.273.358	11.110.268	12.621.485
Leasingforpligtelser	17	81.150	82.252	83.621
Deposita	17	29.487	28.747	22.907
Gæld til Københavns Kommune	17	722.783	713.349	700.000
Langfristede gældsforpligtelser		12.170.815	11.946.900	13.443.133
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	1.916.857	1.910.278	3.583.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.125	72.576	88.519
Anden gæld	18	708.839	329.870	352.346
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.693	43.721	43.445
Kortfristede gældsforpligtelser		2.719.514	2.356.445	4.067.784
Gældsforpligtelser		14.890.329	14.303.345	17.510.917
Passiver		15.919.058	15.101.019	18.480.710

Eventualforpligtelser mv.

19

Egenkapitalopgørelse

Koncern og moderselskab

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2007	450.564	0	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		-202	-202
Periodens resultat		231.793	231.793
Egenkapital 30. juni 2008	450.564	511.694	962.258

Pengestrømsopgørelse

Koncern

	Note	30.06.2008 DKK 1.000
Periodens resultat		231.793
Reguleringer	20	-139.373
Ændring i driftskapital	21	310.546
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		402.966
Renteindbetalinger og lignende		380.466
Renteudbetalinger og lignende		-657.069
Pengestrømme fra ordinær drift		126.363
Tilbagebetalt selskabsskat, netto		3.374
Pengestrømme fra driftsaktivitet		129.737
Køb af materielle anlægsaktiver		-224.956
Ændring i finansielle anlægsaktiver		16.933
Salg af investeringsejendomme		45.978
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		944
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		29.655
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		5.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-126.446
Optagelse af lån, nettoprovenue		488.000
Tilbagebetaling af gæld		-51.966
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		436.034
Ændring i likvider		439.325
Likvider 1. januar		1.029.585
Likvider 30. juni		1.468.910
Likvider specificeres således:		
Værdipapirer		11.091
Likvide beholdninger		1.457.819
Likvider 30. juni		1.468.910

Noter til halvårsrapporten

Koncern

	1. halvår '08	1. halvår '07
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	127.799	120.928
Lejeindtægter, ejendomme	123.850	118.147
Øvrig omsætning	22.905	23.311
	274.554	262.386
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	32.136	8.453
Værdireguleringer af investeringsejendomme	142.306	-636
	174.442	7.817
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	70.896	72.923
Pensioner	3.507	2.921
Andre omkostninger til social sikring	9.186	10.266
Øvrige personaleomkostninger	2.333	850
	85.922	86.960
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	598	-
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.657	4.614
Havneindretninger	11.414	11.053
Driftsmateriel	8.901	8.921
	24.972	24.588
5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	220	7.079
	220	7.079

Noter til halvårsrapporten

Koncern

	1. halvår '08	1. halvår '07
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	383.964	479.663
Renteindtægter, joint ventures	0	296
Renteindtægter, Københavns Kommune	68.638	0
Valutakursreguleringer	105	69
Andre finansielle indtægter	31	47.592
	452.738	527.620
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	652.462	825.605
Renteomkostninger, realkreditlån	1.749	1.655
Finansiel leasing	1.497	1.482
Renteomkostninger, Københavns Kommune	9.434	0
Andre finansielle omkostninger	1.361	14.562
	666.503	843.304
8 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	342.136	348.766
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-127.241	320.052
Øvrige markedsværdireguleringer	-283	30.774
	214.612	699.592
9 Skat af periodens resultat		
Regulering skat tidligere år	-	-5.320
Skat i associerede virksomheder	10.876	8.555
Periodens skat i alt	10.876	3.235

By & Havn er ikke skattepligtigt. Skat af periodens resultat vedrører By & Havns joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede skat udgør 21.736 t.kr.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

10 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	8.805.987	426.103	431.782	176.814	151.995
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	50	0	91	0
Tilgang i perioden	170.053	12	0	4.648	49.985
Afgang i perioden	-13.842	0	0	-3.154	0
Overførsler i perioden	98.670	2.850	16.712	0	-118.232
Kostpris 30. juni	9.060.868	429.015	448.494	178.399	83.748
Værdireguleringer 1. januar	-12.745				
Periodens opskrivninger	142.306				
Værdireguleringer 30. juni	129.561				
Af- og nedskrivninger 1. januar		9.699	63.283	68.118	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		0	0	-117	
Periodens afskrivninger		4.657	11.414	8.901	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-2.210	
Af- og nedskrivninger 30. juni		14.356	74.697	74.692	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.190.429	414.659	373.797	103.707	83.748
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		84.341			

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør 9.017 mio.kr. Det er imidlertid kun en del af koncernens ejendomme, der er offentligt vurderet.

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 halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	41.891
Kostpris 30. juni	41.891
Værdireguleringer 1. januar	7.907
Periodens resultat	220
Udbytte til moderselskabet	-5.000
Værdireguleringer 30. juni	3.127
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.018

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet Støberigade 12	København	TDKK 60.800	50 pct.
ApS KBIL 38 nr. 2286	København	TDKK 125	50 pct.
Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E	København	TDKK 1.000	50 pct.
PDE ApS	København	TDKK 125	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU nr. 1 ApS	København	TDKK 125	50 pct.

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Tilgodeha- vende hos Københavns Kommune	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	8.415	3.204.455	3.834
Periodens tilgang	437	68.638	22
Periodens afgang	0	-17.861	-24
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	8.852	3.255.232	3.832

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 provenue vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

13 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	101.704
Refusionsdebitorer Ørestad	255.396
	357.100

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 230 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

14 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder forudbetalte renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 298 mio. kr.

15 Udskudt skat

Hensat 1. januar	15.056
Ændring i perioden	19
Hensat 30. juni	15.075

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 30.150 t.kr.

16 Andre hensatte forpligtelser

Miljøforanstaltninger	28.336
Understøttelsesfond	202
Hensættelse byggemodning	21.583
Øvrige hensættelser	1.275
	51.396

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	20
Mellem 1 og 5 år	27.102
Efter 5 år	24.274
	51.396

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 2007 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. inklusiv 4 pct. solvensmargin. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

17 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Realkreditinstitutter	64.037
Kreditinstitutter	13.188.044
Leasingforpligtelser	83.322
Gæld til Københavns Kommune	722.783
	14.058.186

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer

DKK	EUR	Øvrige	I alt
10.028.769	4.036.705	-7.288	14.058.186

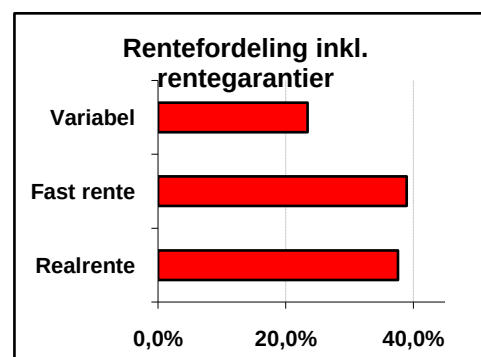
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Mio. kr.								
Lån	2.535	1.000	2.100	3.250	0	4.399	13.284	12.935
Renteswaps	-2.577	-500	-1.600	-1.000	0	5.677	0	-20
Valutaswaps	3.222	0	0	-1.900	0	-1.211	111	273
I alt	3.180	500	500	350	0	8.865	13.395	13.188

Fordeling på fast og variabel rente

Variabel rente	23,4%
Fast rente	39,0%
Real rente	37,6%
	100,0%



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt -111,8 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

17 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrører lån i moderselskab, der er fast forrentet. Den effektive rente for 2006 kan opgøres til 10 pct.

Leasingforpligtelser

30.06.2008

DKK 1.000

Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:

Forfalder inden for 1 år	5.185
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.068
Forfalder efter 5 år	83.468
	110.721
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.747

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	Realkredit- lån	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.172	1.861	0	1.912.825	1.916.858
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.820	7.010	240.928	6.492.033	6.750.791
Forfalder efter 5 år	29.487	70.330	55.166	481.855	4.783.186	5.420.024
	29.487	83.322	64.037	722.783	13.188.044	14.087.673

Noter til halvårsrapporten

Koncern

18 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 572 mio. kr.

19 Eventualforpligtelser mv.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S fremgår, at By & Havn skal tilrettelægge og gennemføre omdannelsen af de havneområder i København, som ikke længere anvendes til havnedrift. Ved vurderingen af ejendommene er der taget hensyn til omkostninger, der er forbundet med udviklingen af de områder, som ikke længere skal anvendes til havnedrift. For at kunne leve op til lovens intentioner kan det blive nødvendigt, at By & Havn bidrager til særlige foranstaltninger i relation til infrastruktur og vandmiljø mv., som ikke vil indebære en stigning i Udviklingsselskabet 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. 1. januar 2008 udgjorde 297 mio. kr. og pensionsforpligtelsen incl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 192 mio. kr. Pensionskassens aktiver og forpligtelser er ikke opgjort pr. 30. juni 2008. 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. 50 mio. kr.

By & Havn har overtaget en eventualforpligtelse i forbindelse med 5-års gennemgangen af pakhusene D og E.

Kontraktlige forpligtelser.

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 90 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.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

19 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

I forbindelse med Københavns Havn A/S', nu By & Havns salg af Pakhus 12 til K/S Pakhus 12 har sælger ikke oplyst om et krav fra Københavns Kommune vedrørende parkeringsdækning på ejendommen. Københavns Kommune har stillet krav om, at der etableres yderligere parkeringspladser, og køber har ansøgt om dispensation til etablering af et mindre antal ekstra parkeringspladser.

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.

DKK 1.000

20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-452.738
Finansielle omkostninger	666.503
Markedsværdiregulering af gæld	-214.612
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-174.442
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	288
Årets af- og nedskrivninger	24.972
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-220
Skat af årets resultat	10.876
Andre reguleringer	0
	-139.373

21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-40.362
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-555
Ændring i leverandører mv.	351.463
	310.546

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

Moderselskab

	Note	1. halvår '08 DKK 1.000	1. halvår '07 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	117.523	112.015
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	174.184	8.553
Andre driftsindtægter		2.588	571
Indtægter i alt		294.295	121.139
Personaleomkostninger	3	-30.124	-29.605
Andre eksterne omkostninger		-54.583	-46.909
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	-13.035	-12.931
Resultat af primær drift		196.553	31.694
Resultat af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	5	36.869	33.714
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	6	220	6.974
Finansielle indtægter	7	450.037	525.540
Finansielle omkostninger	8	-666.498	-841.000
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld		17.181	-243.078
Markedsværdiregulering af gæld	9	214.612	699.592
Periodens resultat		231.793	456.514

Balance 30. juni

Moderselskab

Aktiver

	Note	30.06.2008 DKK 1.000	31.12.2007 DKK 1.000	30.06.2007 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.066.763	8.503.187	8.694.994
Grunde og bygninger		395.086	396.701	387.653
Havneindretninger		359.979	349.819	345.424
Driftsmateriel		14.628	16.987	18.456
Materielle anlægsaktiver under opførelse		81.990	151.628	66.835
Materielle anlægsaktiver	10	9.918.446	9.418.322	9.513.362
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	11	320.022	342.026	274.174
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	45.019	49.799	48.768
Ansvarlig lånekapital joint ventures	13	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	13	17.705	16.831	16.848
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	13	3.255.232	3.204.455	3.179.868
Andre tilgodehavender	13	3.832	3.884	3.834
Finansielle anlægsaktiver		3.686.810	3.661.995	3.568.492
Anlægsaktiver		13.605.256	13.080.317	13.081.854
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.441	66.849	88.156
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	14	357.100	383.056	956.359
Tilgodehavende hos joint ventures		0	210	9.534
Tilgodehavende hos datterselskaber		0	27.668	0
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S		0	89.933	2.416.421
Andre tilgodehavender	15	499.795	376.020	198.595
Periodeafgrænsningsposter		997	888	1.321
Tilgodehavender		926.333	944.624	3.670.386
Likvide beholdninger		1.284.515	832.826	1.592.007
Omsætningsaktiver		2.210.848	1.777.450	5.262.393
Aktiver		15.816.104	14.857.767	18.344.247

Balance 30. juni

Moderselskab

Passiver

	Note	30.06.2008 DKK 1.000	31.12.2007 DKK 1.000	30.06.2007 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564	450.564
Overført resultat		511.694	280.103	453.806
Egenkapital		962.258	730.667	904.370
Andre hensatte forpligtelser	16	27.172	27.188	27.404
Hensatte forpligtelser		27.172	27.188	27.404
Gæld til realkreditinstitutter	17	64.037	12.284	15.120
Kreditinstitutter	17	11.273.358	11.059.825	12.621.485
Leasingforpligtelser	17	81.150	82.252	83.621
Deposita	17	25.997	26.657	25.252
Gæld til Københavns Kommune	17	722.783	713.349	700.000
Langfristede gældsforpligtelser		12.167.325	11.894.367	13.445.478
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	1.916.858	1.864.345	3.541.776
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.754	24.237	36.541
Anden gæld	18	672.044	273.255	303.547
Modtagne forudbetalinger fra kunder		45.693	43.708	43.445
Kortfristede gældsforpligtelser		2.659.349	2.205.545	3.966.995
Gældsforpligtelser		14.826.674	14.099.912	17.412.473
Passiver		15.816.104	14.857.767	18.344.247
Eventualforpligtelser mv.	19			

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

	1. halvår '08	1. halvår '07
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	720	899
Lejeindtægter, ejendomme	107.118	101.741
Øvrig omsætning	9.685	9.375
	117.523	112.015
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	31.878	10.790
Værdireguleringer af investeringsejendomme	142.306	-2.237
	174.184	8.553
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	26.259	27.395
Pensioner	1.411	1.324
Andre omkostninger til social sikring	121	36
Øvrige personaleomkostninger	2.333	850
	30.124	29.605
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	102	-
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	4.465	4.418
Havneindretninger	6.552	6.490
Driftsmateriel	2.018	2.023
	13.035	12.931
5 Resultat af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat		
Resultat af andel i dattervirksomheder efter skat	0	-333
Resultat af andel i joint ventures efter skat	36.869	34.047
	36.869	33.714

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

	1. halvår '08	1. halvår '07
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		
Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	220	6.974
	220	6.974
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	380.270	476.849
Renteindtægter, joint ventures	1.125	1.116
Renteindtægter, Københavns Kommune	68.638	0
Valutakursreguleringer	0	-1
Andre finansielle indtægter	4	47.576
	450.037	525.540
8 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, kreditinstitutter	652.462	825.598
Renteomkostninger, realkreditlån	1.749	1.655
Finansiel leasing	1.497	1.482
Renteomkostninger, Københavns Kommune	9.434	0
Andre finansielle omkostninger	1.356	12.265
	666.498	841.000
9 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	342.136	348.766
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-127.241	320.052
Øvrige markedsværdireguleringer	-283	30.774
	214.612	699.592

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

10 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	8.500.618	405.560	362.657	20.945	151.628
Tilgang fra datterselskab i perioden	171.027				704
Øvrig tilgang i perioden	165.613	0	0	0	47.691
Afgang i perioden	-13.842	0	0	-721	-
Overførsler i perioden	98.471	2.850	16.712	0	-118.033
Kostpris 30. juni	8.921.887	408.410	379.369	20.224	81.990
Værdireguleringer 1. januar	2.569				
Periodens opskrivninger	142.307				
Værdireguleringer 30. juni	144.876				
Af- og nedskrivninger 1. januar		8.859	12.838	3.958	
Periodens afskrivninger		4.465	6.552	2.018	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-380	
Af- og nedskrivninger 30. juni		13.324	19.390	5.596	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	9.066.763	395.086	359.979	14.628	81.990
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		84.341			

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør 9.017 mio.kr. Det er imidlertid kun en del af By & Havns ejendomme, der er offentligt vurderet.

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 halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

11 Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	316.096
Periodens afgang	-44.738
Kostpris 30. juni	271.358
Værdireguleringer 1. januar	25.930
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-202
Periodens resultat	36.869
Udbytte til moderselskabet	-13.933
Værdireguleringer 30. juni	48.664
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	320.022

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	kapital	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.

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

12 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	41.891
Kostpris 30. juni	41.891
Værdireguleringer 1. januar	7.908
Periodens resultat	220
Udbytte til moderselskabet	-5.000
Værdireguleringer 30. juni	3.128
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.019

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

12 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet Støberigade 12	København	TDKK 60.800	50 pct.
ApS KBIL 38 nr. 2286	København	TDKK 125	50 pct.
Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E	København	TDKK 1.000	50 pct.
PDE ApS	København	TDKK 125	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU nr. 1 ApS	København	TDKK 125	50 pct.

13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Ansvarlig lånekapital joint ventures DKK 1.000	Tilgodeha- vende hos joint ventures ved ejendomssalg DKK 1.000	Tilgodeha- vende hos Københavns Kommune DKK 1.000	Andre tilgode- havender DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	16.831	3.204.455	3.832
Periodens tilgang	0	874	68.638	22
Periodens afgang	0	0	-17.861	-22
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.000	17.705	3.255.232	3.832

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

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

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

14 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	101.704
Refusionsdebitorer Ørestad	255.396
	357.100

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 230 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

15 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder forudbetalte renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 298 mio. kr.

16 Andre hensatte forpligtelser

Miljøforanstaltninger	26.971
Understøttelsesfond	201
	27.172
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:	
Inden for 1 år	40
Mellem 1 og 5 år	27.082
Efter 5 år	50
	27.172

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 2007 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. inklusiv 4 pct. solvensmargin. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

17 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Realkreditinstitutter	64.037
Kreditinstitutter	13.188.044
Leasingforpligtelser	83.322
Gæld til Københavns Kommune	722.783
	14.058.186

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

DKK	EUR	Øvrige	I alt
10.028.769	4.036.705	-7.288	14.058.186

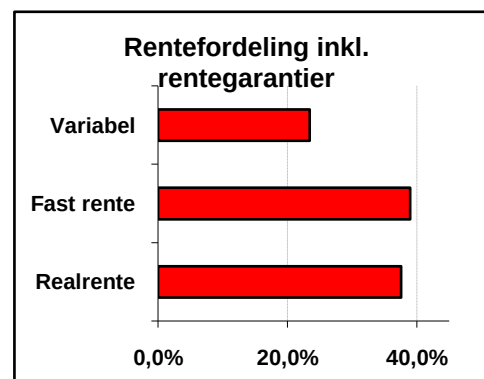
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Mio. kr.								
Lån	2.535	1.000	2.100	3.250	0	4.399	13.284	12.935
Renteswaps	-2.577	-500	-1.600	-1.000	0	5.677	0	-20
Valutaswaps	3.222	0	0	-1.900	0	-1.211	111	273
I alt	3.180	500	500	350	0	8.865	13.395	13.188

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	23,4%
Fast rente	39,0%
Realrente	37,6%
	100,0%



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt -111,8 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

17 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter et lån på 50 mio kr., hvor den effektive rente for 2008 udgør 5,86 pct., samt et fastforrentet lån på 14 mio kr., hvor den effektive rente er 10 pct.

Leasingforpligtelser

	30.06.2008
	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:	
Forfalder inden for 1 år	5.185
Forfalder mellem 1 og 5 år	22.068
Forfalder efter 5 år	83.468
	110.721
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	26.747

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	Realkredit- lån	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.172	1.861	0	1.912.825	1.916.858
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.820	7.010	240.928	6.492.033	6.750.791
Forfalder efter 5 år	25.997	70.330	55.166	481.855	4.783.186	5.416.534
	25.997	83.322	64.037	722.783	13.188.044	14.084.183

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

18 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 572 mio. kr.

19 Eventualforpligtelser mv.

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

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. 1. januar 2008 udgjorde 297 mio. kr. og pensionsforpligtelsen incl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 192 mio. kr. Pensionskassens aktiver og forpligtelser er ikke opgjort pr. 30. juni 2008. 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.

By & Havn har overtaget en eventualforpligtelse i forbindelse med 5-års gennemgangen af pakhusene D og E.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 90 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.

I forbindelse med Københavns Havn A/S', nu By & Havns salg af Pakhus 12 til K/S Pakhus 12 har sælger ikke oplyst om et krav fra Københavns Kommune vedrørende parkeringsdækning på ejendommen. Københavns Kommune har stillet krav om, at der etableres yderligere parkeringspladser, og køber har ansøgt om dispensation til etablering af et mindre antal ekstra parkeringspladser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Halvårsrapporten 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.

Halvårsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip, dog ikke for så vidt angår investeringsejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Udviklingsselskabet By og 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 og 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 halvårsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens halvårsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens halvårsrapport er udarbejdet på grundlag af halvårsrapporter for moderselskabet, joint ventures samt dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Associerede virksomheder er indregnet på grundlag af modtagne halvårsrapporter.

I koncernregnskabet er den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede virksomheder udlignet 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 anskaffessummen 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Såfremt selskabets udenlandske 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 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 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:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

- By og Havns andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- By og Havns indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Havneindtægter i By og Havn 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.

Positive 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 balancedagen. Obligationer, der er udtrukket, optages til pari.

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

Andre hensatte forpligtelser

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

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

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.

Pengestrømsoppgørelse

Pengestrømsoppgørelsen 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. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver, samt kortfristet bankgæld.

Pengestrømsoppgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalens andel af passiver (soliditet)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tlf.: 3376 9800
www.byoghavn.dk