

ÅRSRAPPORT 2012



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapport for 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Året i hovedtræk	3
Arealudvikling	5
Udlejning	7
Parkering	7
Havnedrift	8
Samfundsansvar (CSR).....	9
God selskabsledelse	11
Organisation og medarbejdere	14
Selskabsmæssige forhold	14
Risikofaktorer	16
Regnskabsberetning	21
Resultat	21
Balance	22
Forventninger til 2013 og de kommende år	22
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	23
Regnskab	24
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Pengestrømsopgørelse	27
Egenkapitalopgørelse	28
Noter	29
Anvendt regnskabspraksis	42
Ledelsespåtegning	48
De uafhængige revisorers påtegning	49

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

Det samlede resultat af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme blev på 97 mio. kr. mod 105 mio. kr. året før. Nedgangen skal ses i lyset af, at der i 2011-resultatet indgår engangseffekter på ca. 50 mio. kr. Ses der bort fra disse, er der tale om en væsentlig fremdrift i resultatet.

By & Havns omsætning blev i 2012 på 322 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til i 2011 på 59 mio. kr., svarende til 23 pct. Fremgangen vedrører primært modtagelse af jord i Nordhavnen, men også indtægterne fra parkeringsaktiviteterne har bidraget til fremgangen. Selskabets udlejningsforretning har med en nettoomsætning på 174 mio. kr. også i 2012 bidraget væsentligt til den samlede omsætning.

Værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme har i 2012 belastet resultatet med -280 mio. kr. Den negative værdiregulering kan primært henføres til lovændringen, der fjernede grundforbedringsfradraget ved opgørelse af ejendomsskatter. Bortset fra denne effekt har værdiskabelsen for selskabets investeringsejendomme været positiv og stort set været som forventet.

Salget af byggeretter i selskabets udviklingsområder har i flere år været påvirket af de svage økonomiske konjunkturer, men 2012 viste tegn på en forbedring af markedsf forholdene. I 2012 indgik selskabet for første gang i flere år en større salgsaftale. Der blev endvidere indgået betingede salgsaftaler for andre arealer. Tendensen ventes at fortsætte i 2013 med øget salgssomfang. Primo 2013 er der således allerede indgået yderligere aftaler om salg af byggeretter.

En væsentlig forudsætning for, at selskabet kan nå sine langsigtede salgsmål, er, at det nødvendige plangrundlag for udviklingsarealerne tilvejebringes. Selskabet har byggeretter med det nødvendige plangrundlag til salg i flere forskellige områder med forskellige karakteristika. Det styrker salgsmulighederne, når efterspørgslen begynder at vise sig.

Investeringerne i infrastruktur i udviklingsområderne gennemføres i takt med, at efterspørgslen begynder at vise sig. I 2012 har der været stor aktivitet i Århusgadekvarteret på baggrund af lokalplanen, der blev godkendt i Københavns Kommune ultimo 2011. Enkelte bygninger er nedrevet, og der pågår arbejder med renovering og fremrykning af Sandkaj. I 2013 fortsættes arbejdet med at opgradere forsyningsledninger og infrastruktur.

Udviklingspotentialet for Århusgadekvarteret og den øvrige Nordhavn er i øvrigt blevet styrket efter, at der er indgået politisk aftale om at etablere metro til Nordhavnen. Selskabet skal bidrage til finansieringen heraf med et beløb svarende til den øgede værdiskabelse i området, der er vurderet til ca. 900 mio. kr. Endeligt lovgrundlag ventes vedtaget i 2013.

På Marmormolen er 1. etape af en 45.000 etagemeter stor ny kontorbygning til FN overdraget til lejer. 2. etape ventes færdig ultimo 2013. Der er endvidere gennemført byggemodning af den øvrige del af Marmormolen, der nu er klar til at tage imod nye investeringer i bolig og erhverv.

I Ørestad er der i 2012 taget et nyt parkeringshus på Edvard Thomsens Vej med 747 parkeringspladser i brug. Samtidig er byggeriet af et nyt parkeringshus i Ørestad Syd påbegyndt.

I den yderste del af Nordhavnen er arbejdet med at udvide havneområdet og etablere en ny krydstogtkaj med tilhørende terminal fortsat i 2012. Udvidelsen sker gennem modtagelse af overskudsjord fra metrobyggeriet og øvrige anlægsarbejder i København. Krydstogtkajen ventes taget i brug medio 2013.

Det samlede resultat inkl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld blev på -922 mio. kr. Heraf udgør de urealiserede værdireguleringer af ejendomme og gæld ca. 562 mio. kr. Egenkapitalen er herefter opgjort til -4.169 mio. kr. mod 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007.

Egenkapitalen er siden selskabets stiftelse blevet påvirket af urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på ca. -1.900 mio. kr. I takt med, at lånene nærmer sig udløb, vil markedsværdireguleringerne blive ført tilbage til resultatet og dermed egenkapitalen og vil derfor ingen effekt have på selskabets langsigtede økonomi.

Genetablering af egenkapitalen og gældsnedbringelse gennem salg af investeringsejendomme er de primære styringsparametre for selskabet. Med de nuværende salgsforventninger og investeringsplaner forventes egenkapitalen genskabt inden for en ca. 10-årig periode. Efter en stigning i gælden i 2012 ventes en gældsnedbringelse i 2013, bl.a. som følge af aftalen fra 2011 om at indskyde byggeriet til FN i et projektselskab, hvilket indebærer en likviditetsforbedring på mere end 1.700 mio. kr. Hertil kommer pengestrømmen fra øvrige salg og fra den daglige drift, der er forbedret væsentligt gennem selskabets leveår.

Udviklingen i såvel egenkapital som gæld på længere sigt er afhængig af de kommende års økonomiske konjunkturer. Selskabsform og ejerkreds medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

Hoved- og nøgletal

	2012	2011	2010	2009	2008
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	322	263	257	242	239
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-280	-632	503	-75	83
Resultat af primær drift	-182	-527	542	-45	117
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-24	-12	-2	0	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures	38	33	26	41	76
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	-1	0	0	0	1
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-471	-498	-499	-505	-564
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-753	-1.520	-591	-741	-1.403
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-639	-1.004	67	-508	-370
Årets resultat	-922	-2.026	-26	-744	-1.208
Balance					
Aktiver	13.181	12.081	11.788	13.569	14.505
Anlægsaktiver	12.534	11.057	11.167	12.915	13.662
Omsætningsaktiver	647	1.024	621	655	843
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.939	636	221	128	326
Af- og nedskrivninger	53	26	26	27	27
Egenkapital	-4.169	-3.251	-1.224	-1.222	-502
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	235	-665	-519	-615	-435
- investeringsaktivitet	-1.808	-468	2.303	914	-143
heraf investering i materielle anlægsaktiver	1.938	636	221	128	326
- finansieringsaktivitet	1.512	1.197	-1.898	-399	-43
Årets forskydning i likvider	-61	64	-114	-100	-621
Antal medarbejdere	110	111	112	113	103
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	N/A	N/A	71,4 pct.	-26,7 pct.	36,4 pct.
Afkastningsgrad	-1,4 pct.	-4,4 pct.	4,6 pct.	-0,3 pct.	0,8 pct.
Soliditetsgrad	-31,6 pct.	-26,9 pct.	-10,4 pct.	-9,0 pct.	-3,5 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.614	14.832	12.685	14.044	14.407
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

2. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	2012	2011
Nettoomsætning	58	6
Værdiregulering af investeringsejendomme	-401	-857
Andre indtægter	0	29
Indtægter i alt	-342	-822
Omkostninger	90	55
Resultat af primær drift	-432	-877
Indtægt af kapitalandele	-21	-11
Resultat før renter	-414	-889

Balance	2012	2011
Balancesum	9.125	8.770
Investeringer	54	195
Materielle anlægsaktiver	8.429	7.712
Gældsforpligtelser	14.793	13.336

Salg af byggeretter

Som forventet har selskabet indgået aftaler om salg af byggeretter i 2012. I september blev det første salg i Indre Nordhavn gennemført, da to cementsiloer blev solgt til NCC Property Development og nu skal omdannes til miljøcertificeret kontorbyggeri. Og i november blev der indgået aftale om salg af 46.000 etagemeter byggeret i Ørestad Nord til Nordea til byggeri af et nyt hovedsæde. Aftalen er alene betinget af den nye lokalplans vedtagelse. Desuden har Nordea option på køb af yderligere 24.000 etagemeter byggeret.

Nordhavnen

Udviklingen af Nordhavnen er i fuld gang, hvor fokus i første omgang er på Indre Nordhavn. Her er nedrivning af ikke-bevaringsværdige pakhuse og lagerbygninger afsluttet ultimo 2012, og anlægsarbejde for ledninger og belægning forventes igangsat i 1. kvartal af 2013. I december 2012 indgik selskabet aftale om salg af den første byggegrund til boligbyggeri i området til forventet effektivering i 2013. Konstruktionen af lejlighederne i "Havnehuset" påbegyndes i 3. kvartal af 2013 med forventet indvielse i 3. kvartal af 2014. I løbet af 2012 blev der i øvrigt indledt drøftelser om salg af en lang række byggeretter til boligformål i Århusgadekvarteret, ligesom der arbejdes frem mod et udbud af byggeret til almene boliger i 1. kvartal af 2013.

Herudover arbejder selskabet med udvikling af lokalplaner for områderne Levantkaj Vest, Århusgadekvarteret Vest og Trælastholmen.

Selskabet investerer de næste par år knap 1 mia. kr. i en indfatning samt ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger i Nordhavnen. Det skal muliggøre udvidelse af Nordhavnen's areal med godt 100 hektar. I 2012 indviede selskabet et nyt anlæg til modtagelse af jord til brug for opfyldningen. Anlægget af indfatningen til opfyldningen er forløbet planmæssigt, og hele nordsiden af indfatningen er færdiggjort.

Arbejdet med forberedelser til etablering af metro til Nordhavnen er fortsat gennem 2012. Høringen af VVM-rapport og kommuneplantillæg for metro til Nordhavnen blev afsluttet i november 2012, og tillæggene forventes endeligt vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i 2. kvartal af 2013. Forarbejderne til selve anlægget af metroen startes i marts 2013.

Marmormolen

I regi af datterselskabet FN-Byen P/S opfører selskabet kontorfaciliteter på Marmormolen (Campus 1), der skal huse FN's organisationer i Danmark. FN tog første etape af byggeriet i brug ved årsskiftet

2012/2013, og sidste etape af kontorbyggeriet forventes klar til indflytning ultimo 2013. Samtidig med FN's indflytning blev Marmormolen åbnet for offentligheden, og frihavnsgitteret blev nedlagt. Nedrivning af bygninger på molen er afsluttet og anlæg af Marmorvej færdiggjort.

Unicef er fraflyttet deres tidligere lejemål på Marmormolen og har taget det nye lager (Campus 2) i Nordhavnen i anvendelse.

Ørestad

Ørestads tre ud af fire kvarterer udvikles fortsat parallelt med selskabets øvrige udviklingsområder, mens det sidste, Amager Fælled, afventer. Selskabet lancerede sammen med NCC i 3. kvartal af 2012 en helhedsplan for området Ørestad Down Town i Ørestad City, der muliggør udvikling af områdets kontorbyggerier, bydelshus og butikker. Lokalplanforslag er sendt i offentlig høring i januar 2013 og forventes efter endt udvalgsbehandling godkendt i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation medio 2013.

I september 2012 blev kommuneplan- og lokalplantillæg for Arenakvarteret i Ørestad Syd vedtaget i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation. Tillæggene muliggør, at selskabet Arena CPHX P/S, der ejes af Realdania og Københavns Kommune, etablerer Copenhagen Arena, som forventes indviet ultimo 2015. I tilknytning til arenaen planlægges anlagt en skøjtehal, en skole samt et erhvervs- og boligkvarter.

Ud over arenaen arbejder selskabet sammen med Københavns Kommune om placering og udformning af en kommunal lethal i Ørestad City, der skal muliggøre indendørs idrætsaktiviteter. Skitseforslag til hallens udformning forventes udvalgsbehandlet medio 2013.

I Ørestad Syd igangsættes byggeriet af 50 nye almene familieboliger i 2. kvartal af 2013. Boligerne, der ligger ud mod kanalen tæt ved Vestamager Metrostation, får en grøn profil og forventes klar til indflytning i 2014.

Også i Ørestad Nord er der gang i nybyggeriet. I august 2012 blev byggeriet af rækkehusene Radiorækkerne igangsat, og de første huse forventes klar til indflytning i maj 2013. Næste etape af byggeriet igangsættes i 1. kvartal af 2013.

Øvrige udviklingsarealer

Selskabet har i årets løb taget store skridt i arbejdet med at muliggøre udvikling af det tidligere havne- og industriområde ved Enghave Brygge, så det kan omdannes til en kanalby, primært med boliger. Udkast til lokalplantillæg for Enghave Brygge blev tiltrådt i Københavns Kommune i december 2012 og er i offentlig høring januar og februar 2013.

Endvidere er selskabet påbegyndt udvikling af Tulipanen, der udgøres af et trekantet areal ved Kastellet. Der er en restbyggeret inden for den eksisterende lokalplan, som i første omgang forventes udnyttet til et boligbyggeri bestående af tre enkelthuse med i alt 4.600 etagemeter byggeret. Byggeriet forventes igangsat i 2013.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	2012	2011
Nettoomsætning	177	182
Værdiregulering af investeringsejendomme	122	225
Andre indtægter	0	1
Indtægter i alt	299	408
Omkostninger	104	87
Resultat af primær drift	195	321
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	195	321

Balance	2012	2011
Balancesum	2.594	2.093
Investeringer	397	134
Materielle anlægsaktiver	2.533	2.006
Gældsforpligtelser	1.703	1.306

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 765 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Omsætningen fra udlejning ligger i 2012 ca. 5,4 mio. kr. lavere end i 2011, bl.a. som følge af, at en del bygninger er revet ned i bl.a. Århusgadekvarteret i forbindelse med byudviklingen af området. Resultatet af den primære drift udgør 212 mio. kr., hvoraf 121,6 mio. kr. vedrører urealiserede værdireguleringer af værdien af selskabets udlejningsejendomme. Udlejningen af kontorlejemål mv. er steget i løbet af året, mens tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter ultimo 2012 ligger på samme niveau som ved starten af året.

Selskabet varetager selv bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Selskabet har også i 2012 med succes forfulgt en strategi, hvorefter lagerlejemål omdannes til kontorer og showroom og dermed bidrager til en positiv vækst i lejeindtægterne.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	2012	2011
Nettoomsætning	39	33
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	39	33
Omkostninger	18	17
Resultat af primær drift	21	16
Indtægt kapitalandele	0	0
Resultat før renter	20	16

Balance	2012	2011
Balancesum	492	476
Investeringer	-0	0
Materielle anlægsaktiver	466	389
Gældsforpligtelser	499	477

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod og Søndre Frihavn. Selskabet har ansvaret for ca. 4.360 parkeringspladser, enten i parkeringshuse eller på terræn, hvilket er ca. 10 pct. flere parkeringspladser end i 2011. Stigningen i antallet af parkeringspladser skyldes, at selskabet i februar 2012 åbnede et parkeringshus på Edvard Thomsens Vej i Ørestad City med 747 parkeringspladser.

By & Havn ejer parkeringsanlæggene, ligesom driften af parkeringspladserne hovedsagelig varetages af selskabet selv.

Endvidere driver By & Havn et parkeringshus på Amerika Plads med mere end 800 parkeringspladser. Dette anlæg ejes sammen med TK Development.

Omsætningen er steget med 5,9 mio. kr., svarende til ca. 18 pct. i forhold til i 2011. Den positive udvikling i omsætningen er dels et resultat af, at antallet af kunder er steget, bl.a. som følge af det stigende kundegrundlag i Ørestad og af en højere indtjening pr. kunde. Resultatet af den primære drift er øget med 4,5 mio. kr.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Århusgadekvarteret. Det første parkeringshus i Ørestad Syd med ca. 700 parkeringspladser forventes færdigt medio 2013. I Århusgadekvarteret ventes der etableret en midlertidig terrænparkeringsplads i 2014 i forbindelse med byudviklingen af området.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	2012	2011
Nettoomsætning	48	42
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	48	42
Omkostninger	31	28
Resultat af primær drift	17	14
Indtægt kapitalandele	34	32
Resultat før renter	51	46

Balance	2012	2011
Balancesum	970	784
Investeringer	0	7
Materielle anlægsaktiver	755	579
Gældsforpligtelser	365	218

Størstedelen af By & Havns havneanlæg til kommerciel havnedrift er udlejet til det 50 pct. ejede joint venture Copenhagen Malmö Port AB (CMP). Den øvrige del af CMP ejes af Malmø Kommune og af private investorer. CMP lejer på tilsvarende vis havneanlæg i Malmø af Malmø Kommune. Lejeaftalerne i både København og Malmø løber frem til 2035.

Ud over ejerskabet til aktierne i CMP udøver By & Havn indflydelse på havnedriftens udvikling gennem planlægning af hvilke arealer og anlæg, der skal anvendes til havnedrift og gennem investering i nye anlæg. Investeringer i nye havneanlæg finansieres typisk gennem øget lejebetaling fra CMP.

Havnedriftsaktiviteterne i København består primært af en containerterminal i Nordhavnen, en olie- og bulkterminal på Prøvestenen samt kajer og modtagerfaciliteter til færge- og krydstogtrafikken.

I 2012 er arbejdet med at etablere en ny krydstogtkaj i Nordhavnen fortsat. Kajen etableres af By & Havn med henblik på udlejning til CMP. Projektet forløber stort set som planlagt. Den nye krydstogtkaj på i alt 1.700 meter vil blive ibrugtaget i krydstogtsæsonen 2013. Der har i 2012 også været arbejdet med at forberede etableringen af nye terminalbygninger til krydstogtpassagerer. Bygningerne vil blive ibrugtaget i 2014.

By & Havns resultat af den primære drift af havnedriftsaktiviteterne var i 2012 på 17 mio. kr., hvilket er 3 mio. kr. bedre end resultatet i 2011. Forbedringen vedrører primært øget lejebetaling fra CMP.

Tabel 5. CMP's økonomiske omsætning og resultat 2008-2012 (mio. SEK)

	2008	2009	2010	2011	2012
Omsætning	784	733	675	727	725
Resultat af primær drift	173	122	112	101	102

CMP opnåede i 2012 et resultat af den primære drift på 102 mio. SEK før skat, hvilket er på niveau med resultatet for 2011. Resultatudviklingen skal ses i lyset af øget lejebetaling til havneejerne samt valutakursudviklingen.

CMP satte igen i 2012 rekord med i alt 373 krydstogtanløb, hvoraf hovedparten var i København. Dermed cementerede CMP i København sin position som en af Nordeuropas væsentligste destinationer for den voksende krydstogtindustri. Det samlede passagertal for krydstogtskibe og færger, der anløber CMP, var i 2012 på næsten 1,3 mio., hvilket også er ny rekord.

I 2012 har CMP endvidere haft fremgang i antallet af nye biler, som håndteres gennem terminalen i Malmø. Stigningen omfatter bl.a. biler, som indskibes med henblik på senere udskibning til det russiske marked. Det samlede antal biler blev på næsten 500.000.

Endelig har der i 2012 været fremgang for RoRo-linjer samt mængden af olie via terminalerne i København og Malmø, herunder især transitolie.

6. Samfundsansvar (CSR)

By & Havn anerkender at have et stort ansvar og forpligtelse til at tilføre København nye byområder af høj kvalitet og sikre en bæredygtig byudvikling. Selskabets vision er udgangspunktet for denne samfundsansvarlige tankegang: Som byudviklingsselskab og grundejer skal By & Havn skabe levende bydele af international klasse, som er attraktive at bo og arbejde i, og som også er spændende at besøge. Samtidig er det et kriterium, at By & Havns samfundsansvarlige handlinger tager afsæt i forretningsstrategien.

Som medlem af UN Global Compact støtter selskabet op om alle ti principper inden for områderne menneskerettigheder, arbejde, miljø og antikorrupcion. Med henvisning til By & Havns forretningsaktiviteter er hovedfokus i selskabets samfundsansvarlige forpligtelser rettet mod UN Global Compacts miljømæssige principper, idet det er her, selskabet kan øve størst mulig indflydelse. Men By & Havn er ligeledes bevidst om at sikre menneskerettigheder, arbejdsrettigheder og antikorrupcion.

I december 2012 aflagde By & Havn for anden gang UN Global Compacts Communication on Progress (COP)-rapport. By & Havns rapporteringsperiode er i 2012 blevet flyttet til den 31. december, således at COP-rapporten følger regnskabsåret. By & Havns COP-rapport er tilgængelig på By & Havns hjemmeside www.byoghavn.dk/CSR.

By & Havns CSR-politik bygger på eksterne og interne indsatsområder. Eksternt lægges CSR-indsatsen på byudviklingsaktiviteter, miljø og bæredygtighed i byområderne, bæredygtig drift og vedligeholdelse af havnen og øvrige arealer samt eksterne personalepolitiske tiltag i form af bidrag til opkvalificering af arbejdsmarkedet. Internt i organisationen er der fokus på medarbejdernes trivsel, viden og kompetencer samt arbejdsmiljø.

Byudviklingsaktiviteter

By & Havn tager medansvar i den langsigtede udvikling af bydelene, så de bliver levende og mangfoldige bydele at bo i. By & Havn udvikler og fremmer aktiviteter på land og på vand i sine byområder. Selskabet er katalysator og støtter op om by- og foreningslivet i lokalmiljøerne og hjælper til at styrke netværk, således at frivillige aktiviteter kan spire i områderne og være med til at sikre levende bydele.

I samarbejde med Grundejerforeningen Ørestad City og Vandlauget har By & Havn i 2012 indviet tre øer i kanalen ved Sivegaden, Ørestad City. Øerne er et led i en vitalisering af området og skal skabe

nye opholdssteder og flere måder at krydse kanalen på. Øerne var det vindende projekt i konkurrencen "Byrum for livet", og i forbindelse med konkurrencen har der løbende været borgerinddragende aktiviteter. Øerne blev i januar 2013 præmieret for deres flotte arkitektoniske design.

Endnu et projekt, Metrohaverne, blev til i forbindelse med konkurrencen "Byrum for livet". Amager Vest Lokaludvalg og By & Havn har samarbejdet om etablering af to testhaver under metrohøjbanen. Haverne skal skabe byliv og anderledes byrumselementer. Testhaverne skal skabe afklaring om efterspørgslen og finde frem til planter og blomster, der egner sig til arealet under metroen. Metrohaverne er en del af Amager Vest Lokaludvalgs bydelsplan.

Som et led i at udvikle et rigt børnekulturliv i Ørestad støtter By & Havn og Amager Vest Lokaludvalg driften af udstillings- og læringsmiljøet Bibiana Danmark. Fra to butikslokaler i VM-Bjerget vil organisationen opbygge et udstillingscenter og læringsmiljø for børnekunst og kultur med henblik på at kunne etablere et permanent hus for kunst og kultur for børn i Danmark.

En levende by betyder også en sund by, og i 2012 blev der indviet et sundhedsspor i Ørestad. Sundhedsspor er præcist opmålte ruter på 1 - 2½ km. Man tester sin kondition ved at gå eller løbe ruten så hurtigt man kan og tage tid på det. Bagefter kan man aflæse sit kondital direkte i naturen på en tavle ved målstregen. Partnere i etableringen af sundhedssporet er Grundejerforeningssekretariatet i Ørestad, Amager Vest Lokaludvalg og By & Havn.

Den årligt tilbagevendende københavnerbegivenhed Kulturhavn blev igen afviklet med By & Havn som hovedsponsor, og endvidere blev der ydet sponsorstøtte til svømmestævnet Christiansborg Rundt og Københavns Roklub.

Miljø og bæredygtighed

By & Havn planlægger i vid udstrækning byområderne som bæredygtige bydele. Ørestads helhedsplan tog allerede i 1992 miljømæssige og bæredygtige hensyn. Effektiv kollektiv trafik, hensigtsmæssig håndtering af regnvand og en tæt bebygget bydel er blot nogle af de bæredygtige elementer, som fra begyndelsen har været planlagt for Ørestad.

I lokalplan for Århusgadekvarteret er der fokus på at udvikle en tæt by med god kollektiv trafikbetjening, sikre gode vilkår for de bløde trafikanter og skabe grønne bykvarterer med grønne tage og blandede boligformer. I 2012 indgik Folketinget og Københavns Kommune en politisk aftale, der sikrer metro til Nordhavnen. Metroen, der står klar i 2019 med de første to metrostationer, vil få stor betydning for byudviklingen.

Som en naturlig forlængelse af at planlægge byområderne bæredygtigt deltager By & Havn i et pilotprojekt under Naturstyrelsen og Green Bouilding Council Denmark angående certificering af byområder ud fra bæredygtighedssystemet DGNB. DGNB står for Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen og er et tysk system, der gennem 45 indikatorer certificerer bæredygtighed. By & Havn har en målsætning om at opnå certificering af byudviklingsområderne Trælastholmen, Levantkaj Vest og Sundmolen. Det er By & Havns hensigt, at certificeringen af byområderne skal motivere investorerne til at etablere bæredygtigt byggeri, som de kan få certificeret.

FN-Byen, hvis 1. etape blev taget i brug januar 2013, er i 2012 blevet hædret med den prestigefulde pris Green Building Award for sin enestående energieffektivitet. Huset er bygget som et lavenergiklasse 1-hus i henhold til bygningsreglement 08. Prisen er betegnelsen for et energieffektivt byggeri, som bruger mindre end 50 kWh pr. m² pr. år til opvarmning, køling, belysning, ventilation osv. Der er bl.a. et stort solcellesystem på taget, og afkøling sker med havvand. Derudover vil FN-Byen blive certificeret i henhold til LEED-systemet.

7. God selskabsledelse

Kodeks for god selskabsledelse

By & Havn efterlever generelt anbefalingerne fra Komitéen for God Selskabsledelse samt i øvrigt Statens anbefalinger og krav for god selskabsledelse i statsejede virksomheder. Selskabet vurderer løbende såvel eksisterende som nye anbefalinger, således at der foreligger en opdateret oversigt over selskabets efterlevelse af samtlige anbefalinger. Oversigten er tilgængelig på selskabets hjemmeside – www.byoghavn.dk – i hvilken der redegøres for hver enkelt af de anbefalinger, Komitéen for God Selskabsledelse giver, hvorvidt selskabet efterlever anbefalingen og en kort bemærkning/forklaring til visse af anbefalingerne.

Overordnet kan siges, at selskabet følger langt de fleste af anbefalingerne, men der er anbefalinger, som enten er fravalgt eller som ikke kan efterlevs qua selskabets på visse områder særlige konstruktion og ejerskab mv. Da By & Havn er et offentligt ejet interessentselskab med egen stiftelseslovgivning, er en række af anbefalingerne ikke relevante for selskabet og kan derfor ikke følges. Dette gælder anbefalinger om f.eks. vederlagspolitik, overvejelser ift. udpegning og sammensætning af bestyrelse samt dens uafhængighed, periode for bestyrelsesmedlemmer samt valg af revisorer. Endvidere er det vurderet, at det ikke er relevant at etablere en whistleblower-ordning.

Selskabet følger i øvrigt Komitéens arbejde med implementering af nye anbefalinger, der forventes i 2013. Endvidere vil det i løbet af 2013 blive nærmere overvejet, hvorvidt der skal indføres whistleblower-ordning.

Sammensætningen af virksomhedens ledelsesorganer

Der har i regnskabsåret ikke været nedsat udvalg eller lign., og den samlede bestyrelse har således ageret i henhold til hele selskabets forretningsområde, og ingen medlemmer er i regnskabsåret tillagt særligt ansvar.

Qua bestyrelsens beslutning ultimo 2011 om nedsættelse af et egentligt revisionsudvalg bestående af den samlede bestyrelse og med bestyrelsens næstformand som formand for revisionsudvalget, er der i løbet af 2012 drøftet en række forhold i relation hertil, herunder kommissorium, opgaver for udvalget og snitflader til bestyrelsen, organiseringen af arbejdet i udvalget, herunder mødefrekvens, årsplan mv. Revisionsudvalgets kommissorium kan findes på www.byoghavn.dk.

Bestyrelsens opgaver fremgår af selskabets vedtægter, der forefindes på selskabets hjemmeside – www.byoghavn.dk.

Selskabets bestyrelse udgøres af otte medlemmer – pt. seks mænd og to kvinder. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges for en 4-årig periode, og perioden for bestyrelsen løber 2010-2013. Tre medlemmer udpeges af Københavns Kommune og tre udpeges af Den Danske Stat. Endvidere er to medlemmer medarbejdervalgte repræsentanter. Valgprocedure herfor fremgår af selskabets hjemmeside.

Bestyrelsen afholdt i 2012 seks bestyrelsesmøder, og der blev afholdt én skriftlig votering. Revisionsudvalget afholdt i 2012 ét møde.

Bestyrelsesmøder samt møder i revisionsudvalget fastlægges forud for årets begyndelse.

Der har i lighed med tidligere år været gennemført en bestyrelsesevaluering. Evalueringen sker ved at de enkelte medlemmer gennem udfyldelse af et spørgeskema i anonymiseret form tilkendegiver deres holdning til bl.a. mødernes og materialets form, metoder i bestyrelsen, opfølgning og implementering af trufne beslutninger, formandens arbejde, samarbejdet mellem bestyrelse og direktion mv. Også en gennemgang af forretningsordenen sker i forbindelse med evalueringen.

Evaluering af revisionsudvalget finder sted første gang i 2013.

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Carsten Koch – Direktør (formand for bestyrelsen)

Ledelseshverv:

Formand for Københavns Havns Pensionskasse, Arealudviklingsselskabet Fredericia C P/S, Forca A/S samt Vækstfonden

Næstformand i Sund & Bælt Holding A/S samt Femern A/S

Bestyrelsesmedlem i Øresundsbro Konsortiet I/S, Dades A/S, Investeringsforeningen

Maj Invest, Kærkommen Holding APS, Nordgroup A/S, GES Investment Services

Danmark A/S samt Pluss Leadership A/S

Endvidere formand for Beskæftigelsesrådet

Født 1945

Udpeget 2008, genudpeget 2010

Mads Lebech – Adm. direktør, Industriens Fond (næstformand for bestyrelsen)

Ledelseshverv: Næstformand i Tivoli A/S, formand for Ordrupgaards Advisory Board samt Turismens Vækstråd, tillige bestyrelsesmedlem i bl.a. KAB Boligselskab og Frederiksberg Fonden samt Copenhagen Malmö Port AB

Født 1967

Udpeget 2010

Agneta Björkman – Direktør, Vera Consultancy

Ledelseshverv: Formand for bestyrelsen i Entreprenørfirmaet Nordkysten A/S og i Holdingselskabet Nordkysten ApS. Bestyrelsesmedlem i Århus Havn, Københavns Havns Pensionskasse, Monyx Financial Group AB, Elkysten A/S samt medlem af repræsentantskabet i Realdania

Født 1952

Udpeget 2008, genudpeget 2010

Carl Christian Ebbesen – Civiløkonom, politisk sekretær

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Renholdningsselskabet R98, organisatorisk næstformand i Dansk Folkeparti, medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation (DF)

Født 1968

Udpeget 2008, genudpeget 2010

John Becher Krommes (medarbejderrepræsentant) – Specialarbejder

Ledelseshverv: Tillidsmand 3F

Født 1964

Valgt 2008, genvalgt 2010

Peter Maskell – Professor, Copenhagen Business School

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i DJØF's Forlag A/S samt Copenhagen Malmö Port AB

Født 1949

Udpeget 2008, genudpeget 2010

Nina Dahle Rasmussen (medarbejderrepræsentant) – Regnskabschef

Født 1975

Valgt 2010

Lars Weiss - Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokraterne

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB, I/S SMOKA samt Afviklingsselskabet af 1. december 2009

Født 1971

Udpeget september 2011

Selskabets direktion udgøres af:

Jens Kramer Mikkelsen – Administrerende direktør

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse samt DGI-Byen. Bestyrelsesformand i Dansk Fitness & Helse Organisation, Vesterbro Ungdomsgaard, Sankt Annæ Gymnasium, Projektselskabet FN-Byen P/S samt Komplementarselskabet FN-Byen ApS. Formand for Copenhagen Goddwill Ambassadors Corps' Advisory Board. Medlem af delegeretforsamlingen i Ejendomsforeningen Danmark. Født 1951.

Hovedelementer i kontrol- og risikostyringssystemer

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og med at prioritere de tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene. En del risici kan påvirkes af By & Havns egne beslutninger, mens andre primært er forårsaget af udefra kommende forhold, som selskabet kun i begrænset omfang kan påvirke eller mindske effekterne af. Risiciene omfatter både risici, der er knyttet til selskabets forretningsområder, og øvrige risici.

Identifikation og prioritering af indsats vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. Foruden risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der på bestyrelsesniveau særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici samt forsikringsforhold. De konkrete risikoforhold er beskrevet yderligere i afsnit 10. Direktionen har etableret processer og procedurer der tilsikrer, at identifikation og prioritering af risici er indarbejdet i den daglige arbejdstilrettelæggelse i selskabet.

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og at aflægelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Forud for regnskabsaflæggelsen er de væsentligste poster, processer og forretningsgange i forbindelse med regnskabsaflæggelsen gennemgået med henblik på at afdække risiciene. I By & Havn er de væsentligste risici vedrørende enkeltposter i regnskabet knyttet til dels værdiansættelse af investeringsejendomme, dels selskabets gældsportefølje.

Bestyrelsen godkender efter indstilling fra direktionen principperne for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Principperne forelægges mindst én gang årligt. Bestyrelsen har endvidere besluttet et princip om, at der ca. hvert 5. år skal indhentes eksterne vurderinger af værdien af investeringsejendommene fra en uafhængig part til støtte for værdiansættelsen i årsregnskabet.

Bestyrelsen godkender årligt en finansstrategi inden for hvilken den daglige forvaltning af gældsporteføljen varetages og rapporteres. Gældsporteføljen forvaltes af en ekstern part, der har stor ekspertise og erfaring på området. Der modtages specialerklæring fra den eksterne parts revisor om den praktiske udførelse af finansforvaltningen. Det fremgår heraf, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller er forsvarlige, og at risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet derigennem er minimerede. Der er etableret specifikke kontroller for regnskabsposter vedrørende gældsporteføljen, der er modtaget fra porteføljeforvalteren.

I øvrigt er identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og andre styrende dokumenter, såsom forretningsgange, attestationsregler og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at tilsikre, at medarbejdere kender deres ansvar og beføjelser i organisationen.

For at sikre, at de af bestyrelsen og ledelsen besluttede mål og politikker opfyldes, samt for at opdage og korrigere evt. fejl og uregelmæssigheder, har direktionen implementeret et kontrolmiljø. Kontrolmiljøet består bl.a. af klare procedurer for disponering og attestation i forbindelse med indkøb og salg samt sikre funktionsadskillelser, hvor der er særlige risici for fejl og/eller besvigelser. Dette understøt-

tes bl.a. af selskabets IT-systemer, der sikrer, at fakturaer kun kan godkendes af medarbejdere med bemyndigelse hertil. På IT-området er der implementeret kontroller omkring anvendelse og ændringer af selskabets IT-systemer og etableret IT-baserede beredskabsplaner.

Selskabets økonomiske udvikling følges tæt af bestyrelse, direktion og ledelsen i øvrigt. Der udarbejdes kvartalsregnskaber, som forelægges til bestyrelsens godkendelse sammen med en intern gennemgang, hvor resultatudviklingen sammenholdes med det bestyrelsesgodkendte budget. Til direktion og øvrig ledelse udarbejdes månedlige rapporteringer om den økonomiske udvikling. Rapporteringerne omfatter såvel drifts- som investeringsaktiviteter.

Der er etableret en proces vedrørende udarbejdelse af års- og delårsrapporter med bl.a. tjeklister til sikring af tilvejebringelse af korrekt information og dokumentation for opfyldelse af årsregnskabsloven.

8. Organisation og medarbejdere

By & Havns forretningsaktiviteter spænder vidt, og det stiller store krav til medarbejdernes viden og kompetencer. Medarbejderne er med til at sikre By & Havn løbende værdiforøgelse, og selskabet er bevidst om, at medarbejderne er en af selskabets vigtigste ressourcer. Løbende efteruddannelse og kompetenceudvikling er med til at sikre, at medarbejderne til stadighed udvikler og tilfører selskabet et højt videns- og kompetenceniveau.

Selskabet beskæftigede ved årets udgang 108 medarbejdere. Gennemsnitsalderen er 48 år, og der er 41 kvinder og 67 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 13 personer, er der seks kvinder og syv mænd. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 79 funktionærer og 29 specialarbejdere. Funktionærerne består bl.a. af økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, maritime medarbejdere, ejendomsinspektører, kontomedarbejdere etc. Specialarbejderne udfører drift og vedligehold i selskabets udviklingsområder og i Københavns Havn.

Samarbejdsudvalget og Arbejdsmiljøorganisationen har en løbende dialog om, hvordan de personalemæssige forhold kan justeres og forbedres. By & Havn har en "grøn smiley" for selskabets arbejdsmiljø, og arbejdet med selskabets APV-handlingsplan er fortsat i 2012. I 2014 kortlægges det fysiske og psykiske arbejdsmiljø på ny i en APV.

By & Havn har i 2012 haft fokus på selskabets sociale ansvar i forbindelse med opkvalificering af arbejdsmarkedet og har i 2012 vedtaget en ekstern personalepolitik. Politikken indeholder mål for By & Havns indsats ved etablering af midlertidige arbejdspladser (virksomhedspraktik, studiepraktik, jobprøvning, løntilskud mv.), ansættelse af elever, sociale klausuler og løbende samarbejde med relevante uddannelsesinstitutioner. I 2012 blev der indgået praktikaftaler med seks virksomhedspraktikanter af forskellig karakter og varighed. Endvidere er selskabet ved at indføre sociale klausuler i alle større udbud.

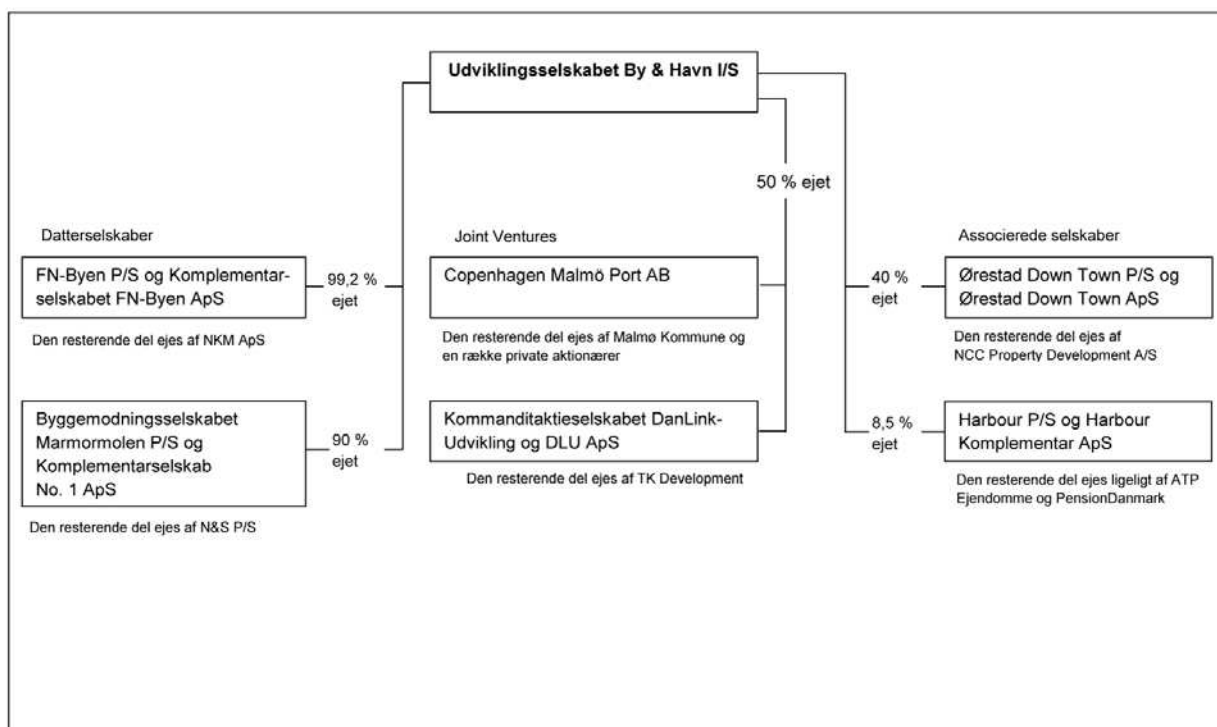
9. Selskabsmæssige forhold

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

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. FN-Byen P/S ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af NKM ApS. Selskabet har til formål at opføre ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 90 pct. af By & Havn og 10 pct. af N&S P/S. Selskabet har til formål at udvikle Marmormolen.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads.
- Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town.
- Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
- By & Havn har i 2012 endvidere haft ejerandele i Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskaberne blev likvideret i 2012, da selskabernes formål er opfyldt.

Selskabsstruktur pr. 31. december 2012



Tabel 6. Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)

Kapitalandele i datterselskaber:	
- FN Byen P/S	84
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	-15
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	171
- DanLink-Udvikling P/S	58
Associerede virksomheder	7
Kapitalandele i alt	305

10. Risikofaktorer

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling

Værdien af selskabets udviklingsejendomme (inkl. FN-byen Campus 1, der er under udvikling) er pr. 31. december 2012 på 7.484 mio. kr. og udgør dermed den væsentligste del af By & Havns samlede materielle anlægsaktiver og indtjeningsgrundlag på længere sigt.

By & Havns salg af arealer (byggeretter) i byudviklingsområder til bolig- og erhvervsformål afhænger af, om markedet efterspørger nye arealer til boliger eller erhvervsformål. Efterspørgslen afhænger primært af de økonomiske konjunkturer, men også af konkurrencen med andre byudviklingsområder samt den demografiske udvikling i København. Ejendomsmarkedets afhængighed af konjunkturudviklingen indebærer store udsving i salg mellem de enkelte år, ligesom konjunkturforløbet også påvirker prissætningen. Konjunkturforholdene vil derfor have stor indflydelse på grundlaget for værdiskabelsen i selskabet både på kort og langt sigt.

Selskabets tidshorisont er meget langsigtet, idet de nuværende arealbesiddelser ventes at skulle afsættes over de næste 70-80 år. Over en så lang periode vil der naturligvis være perioder med lavt salg og perioder med højt salg afhængig af konjunkturudviklingen. De seneste år har salget været relativt begrænset. I 2012 blev der dog indgået aftaler om salg i både Nordhavnen og Ørestad Nord og både til boligformål og til erhvervsformål. Med de nuværende interessetilkendegivelser og de nuværende aktuelle salgsdrøftelser ventes salget øget i 2013. Der er således mulighed for, at salget i 2013 vil ligge over det langsigtede niveau.

Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye byområder, således at efterspørgslen kan imødekommes, når markedet vender. Det er endvidere strategien så vidt muligt at have et varieret udbud af arealer til rådighed for markedet inden for selskabets udviklingsområder, hvilket minimerer udsving i salgstakten. Der udbydes således arealer til både bolig- og erhvervsformål i forskellige dele af byen, ligesom der udbydes arealer med forskellige karakteristika og i forskellige prisniveauer.

Aktivitetsniveauet tilpasses dog løbende den forventede markedsudvikling, så nye investeringer i byudvikling afpasses med salgstakten. En væsentlig forudsætning for at kunne udvikle arealerne i takt med markedets efterspørgsel er, at det nødvendige plangrundlag tilvejebringes med forudsætninger, som tilgodeser markedets behov. Selskabet har løbende en tæt og konstruktiv dialog med Københavns Kommune herom.

Det er endvidere en væsentlig forudsætning for udvikling og salg af arealerne, at de nye byområder har de karakteristika, som markedet efterspørger. Der arbejdes løbende med at indsamle viden herom og udvikle byområderne i tråd hermed, hvilket alt andet lige er med til at mindske risikoen for svigtende salg.

Udlejning

Værdien af By & Havns udlejningsejendomme er pr. 31. december 2012 opgjort til 1.910 mio. kr., hvilket svarer til ca. 18 pct. af værdien af de samlede investeringsejendomme og 16 pct. af de materielle anlægsaktiver.

Den største risiko for By & Havns omsætning og indtjening fra udlejningsaktiviteter er økonomisk afmatning, som det har været tilfældet de seneste år. Risikoen består i, at markedslejen falder, at tomgangsprocenten øges, eller at der opstår deciderede tab på lejemål som følge af manglende betaling.

Den samlede portefølje af lejemål består af en bred vifte af forskellige lejemål, hvilket er med til at begrænse risikoen for at blive ramt hårdt af faldende efterspørgsel efter bestemte typer af lejemål. Lejemålene søges løbende forbedret, men større forbedringsarbejder igangsættes først, når der er indgået en lejeaftale, som på langt sigt kan finansiere forbedringsomkostningerne. Lejemålene fordeles sig indtægtsmæssigt på følgende hovedområder:

Kontorlejemål	35 pct.
Arealer	34 pct.
Lagerlejemål	16 pct.
Vandarealer	11 pct.
Øvrige lejemål	4 pct.
	<hr/>
	100 pct.

Bygningslejemål omfatter lejemål til kontor, til lager samt til øvrige formål som restauration mv. I porteføljen er der såvel ældre lagerlejemål som moderniserede kontorlejemål med god beliggenhed. Tomgangsprocenten for kontorlejemål er pr. 31. december 2012 opgjort til 10,7 pct. og for lagerlejemål opgjort til 6,2 pct. Udviklingen i tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål følger nogenlunde markedsudviklingen i Storkøbenhavn. Tomgangsprocenten for selskabets bygningslejemål er generelt set højest for lejemål med en lav markedsleje.

Areallejemålene vedrører primært arealer i Nordhavnen og Sydhavnen. På en del af arealerne har lejer investeret i egne bygninger og anlæg, hvilket er med til at mindske risikoen for fraflytning. Vandareallejemål omfatter bl.a. udlejning til sejklubber mv. Værdien af disse lejemål indgår ikke som investeringsejendomme i regnskabet.

Selskabet arbejder endvidere aktivt med at reducere risikoen for tomgang fremadrettet ved primært at indgå lejeaftaler med forholdsvis lange uopsigelsesperioder. Der foretages kreditvurdering af større nye lejere, og opkrævning af forudbetalt leje (depositum) mindsker risikoen for direkte tab. I 2012 har de direkte tab på debitorer fra lejemål været meget begrænset.

Parkering

Værdien af By & Havns parkeringsanlæg er pr. 31. december 2012 opgjort til godt 1.031 mio. kr. (dagsværdi), svarende til ca. 8 pct. af de materielle anlægsaktiver.

Den største risiko for værdiskabelse inden for parkeringssegmentet er, at byudviklingen spredes over for store områder, og at det derigennem bliver vanskeligt at få udnyttet parkeringskapaciteten effektivt. Investering i nye parkeringsanlæg afpasses med udbygningstakten i de nye byudviklingsområder. I de nye udviklingsområder investeres i første omgang i midlertidige parkeringsanlæg på terræn, mens store investeringer i parkeringsanlæg i konstruktion først gennemføres, når efterspørgslen er tilstrækkelig.

Efterspørgslen efter parkeringspladser i de forskellige områder påvirkes primært af antallet af boliger og arbejdspladser i nærområdet samt af prisniveauet for parkering, mens generelle konjunkturforskelde kun i begrænset omfang påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

Moderselskabet By & Havn ejer og driver i alt mere end 4.360 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 parkeringspladser i joint venture-selskabet DanLink-Udvikling P/S. Til de næsten 4.400 pladser er der udleveret næsten 3.600 parkeringskort med fast abonnementsbetaling, hvoraf 2.400 er erhvervskort, og næsten 1.200 er kort til private.

De faste kunder står for ca. 79 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontantbetalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængigt af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

Selskabets parkeringsanlæg er i flere områder udsat for konkurrence fra tilsvarende anlæg eller fra gratisparkering i gadeplan. Den overordnede udvikling på parkeringsområdet med større grad af betaling for parkering i byområder gavner alt andet lige selskabets parkeringsaktiviteter.

Parkeringsanlæggenes resultatudvikling kan påvirkes af det overordnede konkurrenceforhold mellem forskellige transportformer, men det vurderes, at større ændringer heri kun på meget langt sigt kan påvirke indtjeningsniveauet.

Havnedrift

Værdien af de materielle anlægsaktiver, der anvendes til havnedrift, udgør godt 970 mio. kr., svarende til ca. 8 pct. af de samlede materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne består primært af bygninger, kajer, bolværker og andre havneanlæg, der anvendes i den kommercielle havnedrift. Hovedparten af anlæggene lejes ud til det 50 pct. ejede CMP, der varetager selskabets havnedriftsaktiviteter. CMP varetager på lignende vis driften af erhvervshavnen i Malmø. Den samlede lejebetaling fra CMP til By & Havn udgjorde i 2012 godt 30 mio. kr. Hertil kommer andel i overskuddet fra CMP, der i 2012 udgjorde ca. 34 mio. kr. Værdien af ejerandelen i CMP er indregnet efter indre værdis metode til 172 mio. kr.

Havnedriften påvirkes af de generelle økonomiske konjunkturer, og CMP's omsætning og resultat har således også været ramt af de senere års økonomiske afmatning. CMP's aktiviteter er spredt over flere forskellige forretningsområder og er endvidere fordelt på aktiviteter i Malmø og København, der ikke nødvendigvis har samme konjunkturforløb. CMP's omsætning er fordelt på mange forskellige kunder, hvoraf mange har en relativt stærk finansiel baggrund. De samlede havnedriftsaktiviteter har således en afbalanceret risikoprofil, hvilket har været med til at reducere indtægtsnedgangen i de seneste års lavkonjunktur

En del af CMP's indtjening opnås i SEK. By & Havn afdækker ikke den valutarisiko, der opstår som følge heraf, idet den på langt sigt skønnes at være begrænset i forhold til By & Havns samlede indtjening.

By & Havn investerer i nye havneanlæg, når udviklingen i havneomsætningen eller byudviklingen gør det nødvendigt. De primære havneanlæg lejes ud til CMP, og nye investeringer i havneanlæg igangsættes som regel kun, hvis der er indgået aftale med CMP om lejebetaling herfor. De igangværende investeringer i en ny krydstogtkaj i Nordhavnen er et eksempel herpå.

Finansielle risici

Ved udgangen af 2012 havde By & Havn en samlet nominel gæld til kreditinstitutter på 13,5 mia. kr. Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden øget de kommende fire-fem år, hvorefter der forventes en nedbringelse af gælds niveauet. Den finansielle risiko vedrørende gælden er et væsentligt risikoområde for By & Havn.

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Transportministeriet og By & Havn. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der med anvendelse af bl.a. rente-SWAPS evt. omlægges, så der opnås den ønskede risikoprofil.

Målsætningen for finansforvaltningen er at opnå de lavest mulige reale finansieringsomkostninger set over en længere tidshorisont, dog under hensyntagen til et acceptabelt niveau for udsving mellem de enkelte års resultater. Målet er at holde de reale finansieringsomkostninger under 3 pct. p.a., hvilket har været opfyldt i alle år siden selskabets stiftelse.

Rammerne for selskabets finansielle transaktioner fastsættes én gang årligt af bestyrelsen med vedtagelse af en finansstrategi og finansieringsinstruks. Den samlede risikoprofil er lav.

I 2013 ventes gælden nedbragt med knap 1.000 mio. kr. Den samlede refinansiering beløber sig til ca. 2.200 mio. kr.

Valutarisiko

I henhold til retningslinjerne i trepartsaftalen og den af bestyrelsen vedtagne finansstrategi er selskabets låneportefølje alene endeligt eksponeret i DKK og EUR. Med udgangspunkt i historisk lave udsving mellem de to valutaer vurderes eksponeringen i EUR ikke at udgøre en væsentlig finansiell risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteutvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2012 var 70 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 30 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procent ændring i EUR-kursen er 49 mio. kr.

Renterisiko

Fordelingen af den samlede gældsportefølje på forskellige rentetyper (fast-, variabelt eller realt forrentede lån) fastlægges i finansstrategien, men overvejes i øvrigt løbende afhængig af udviklingen på de finansielle markeder. I fastlæggelsen af gældsfordelingen inddrages også sammenhængen mellem udviklingen i finansieringsomkostninger (passiver) og selskabets indtjening (aktiver). Analyser har peget på, at selskabet i relation til det samlede risikobillede med fordel kan anvende alle tre gældstyper i sin portefølje. Der sigtes mod, at omkring 50 pct. af gælden på længere sigt placeres i realt forrentede lån, mens den øvrige del fordeles stort set lige mellem nominelt fastforrentede og variabelt forrentede lån.

Pr. 31. december 2012 var 36 pct. af gælden fastforrentet, 33 pct. realrentebaseret og 31 pct. variabelt forrentet. Den realforrentede andel af porteføljen, der primært består af låneaftaler med relativ lang løbetid, ventes øget i løbet af 2013.

Tabel 6. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2011 og 2012 (pct.)

	31.12.2012	31.12.2011
Variabelt forrentet	31	20
Fastforrentet	36	43
Realforrentet (indeks)	33	37
I alt	100	100

Gældsporteføljens varighed er opgjort til 6,7 år pr. 31. december 2012, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 2,8 år for den nominelle gældsandel og 12,8 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 11 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 basispunkt (0,01 pct.).

Kreditrisici

Finansielle kreditrisici består i, at modparter ikke overholder deres forpligtelser over for By & Havn, enten i relation til afledte finansielle instrumenter eller ved placering af overskudslikviditet.

Rente- og valuta-SWAPS indgås kun med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner og i overensstemmelse med retningslinjerne i trepartsaftalen med Nationalbanken og Transportministeriet. Målet er, at risikoen på modparten i videst mulige omfang begrænses.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i perioder overskudslikviditet, der placeres som bankindestående indtil det forventede afløb. Ved udgangen af 2012 udgjorde likviditetsreserven 10 mio. kr. Overskudslikviditet i modersels-

skabet placeres alene i pengeinstitutter med en rating på mindst A+/A1. Overskudslikviditet på op til 100 mio. kr., der skal anvendes til den løbende drift, kan dog fra dag-til-dag placeres hos modparter med rating lavere end A+/1, men dog inden for A-kategorien.

Likviditetsrisiko

By & Havn har en meget begrænset likviditetsrisiko, da selskabet via lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S samt trepartsaftalen med Nationalbanken og Transportministeriet har adgang til at optage lån i Nationalbanken til finansiering af selskabets aktiviteter. Lån kan optages med meget kort varsel. Hertil kommer, at selskabet har trækingsrettigheder hos sin hovedbankforbindelse på 100 mio. kr., hvoraf der ved årets udgang var trukket 0 kr.

Øvrige risici

Forsikringer

By & Havn har tegnet en række forsikringer vedrørende selskabets materielle anlægsaktiver til dækning mod evt. skader. Det drejer sig bl.a. om forsikringer vedrørende bygninger, materiel, motorkøretøjer og løssøre. Det er en del af ledelsesansvaret at forholde sig aktivt til de opståede skader og overveje skadesforebyggende tiltag, således at selskabets samlede risikoomkostninger mindskes over tid.

Der er endvidere tegnet forsikringer vedrørende ansvarsforhold, herunder bestyrelses- og direktionsansvar, samt entreprisforsikringer i forbindelse med større anlægsopgaver.

Bestyrelsen vedtager en gang årligt en forsikringsstrategi og gennemgår selskabets aktuelle forsikringsdækning.

Miljø

By & Havn har ingen aktiviteter, som i sig selv kan give anledning til væsentlige miljøskader. Dog har enkelte af selskabets lejere aktiviteter, som i en vis udstrækning kan påvirke miljøet. Det indgår i alle lejekontrakter, at lejer skal rense arealerne ved fraflytning. Alternativt aftales, at lejer ved fraflytning indbetaler et beløb svarende til oprensningssomkostningerne. By & Havn påtager sig herefter at rense arealerne, når det bliver påkrævet. Der er pr. 31. december 2012 hensat 53 mio. kr. vedrørende sådanne miljøforpligtelser.

Nogle af selskabets arealer består af opfyld og kan være forurenede. I forbindelse med salg af arealer (byggeretter) gennemføres en åben proces over for køber omkring evt. forureningsrisiko. Det indgår som hovedregel i salgsaftalerne, hvem der skal dække evt. meromkostninger til oprensning i forbindelse med udnyttelse af arealerne. Hermed elimineres en evt. risiko for retstvister herom.

Der findes ikke en fuldstændig kortlægning af forureningsomfanget, men der er taget højde herfor i vurderingen af værdien af selskabets investeringsejendomme.

Jura

Selskabet har hovedsageligt juridiske risici i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter og salgskontrakter. Der er udarbejdet standardlejekontrakter for alle lejemål. Lejekontrakterne gennemgås løbende med henblik på at sikre, at de afspejler gældende lovgivning og praksis på området. Selskabet har historisk set haft ganske få retstvister med lejere.

Salgskontrakter er også i et vist omfang standardiseret, men kræver i flere tilfælde en tilpasning til de konkrete tilfælde. Selskabet har egne juridiske eksperter, men anvender ved alle større ejendoms-handler eksternt juridisk bistand for at minimere risikoen for senere retstvister.

Anlægskontrakter

Selskabet investerer løbende relativt store beløb i havneanlæg, parkeringsanlæg og generel infrastruktur mv. Der er løbende en risiko for, at anlægsprojekterne ikke overholder budget eller ikke gennemføres til det forventede tidspunkt. Selskabet har eget personale med stor erfaring inden for de pågældende områder, ligesom der anvendes eksternt ekspertise i fornødent omfang til at styre de største og mest komplicerede projekter.

Usikkerheder ved indregning og måling

Enkelte væsentlige regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men må fastlægges ud fra skøn, hvorved der opstår usikkerhed ved indregning og måling af posterne. De væsentligste poster, hvor der kan være usikkerhed omkring regnskabsposterne, er opgørelsen af dagsværdien for henholdsvis selskabets investeringsejendomme og selskabets langfristede gæld. Posterne fastlægges dog så vidt muligt på baggrund af ekstern information og på baggrund af almindeligt anerkendte metoder.

For så vidt angår selskabets investeringsejendomme er værdierne opgjort ved at beregne nutidsværdien af de forventede fremtidige betalingsstrømme, hvilket også er den metode, der typisk anvendes blandt markedsaktørerne. Usikkerheden ved opgørelsen knytter sig til nogle af de centrale forudsætninger i beregningen såsom kapitaliseringsfaktor, salgspriser og salgstidspunkt. Metoden for vurdering af værdien af investeringsejendommene er yderligere beskrevet i note 12 til regnskabet, hvor følsomhed over for ændringer i de centrale forudsætninger ligeledes er vist.

For så vidt angår dagsværdien af selskabets langfristede gæld er dagsværdien opgjort efter gængse metoder. Opgørelsen er foretaget af Sund & Bælt Partner A/S, hvortil opgaven med at forvalte selskabets gældsportefølje er outsourcet. Der er endvidere foretaget en afstemning af markedsværdierne i forhold til de af modparterne opgjorte markedsværdier. Afstemningen har understøttet fuldstændigheden af transaktionsregistreringen og har kun vist marginale afvigelser i forhold modparternes værdier.

11. Regnskabsberetning

Resultat

Årets nettoomsætning blev på 322 mio. kr., svarende til en stigning på 23 pct. i forhold til i 2011. Stigningen skyldes, at der i 2012 blev åbnet for modtagelse af overskudsjord i Nordhavnen. De samlede indtægter herfra udgjorde i 2012 knap 50 mio. kr. Der har endvidere været fremgang i indtægterne fra parkeringsanlæg i bl.a. Ørestad. Fremgangen har været på ca. 23 pct. og skyldes primært tilgang af nye parkeringskunder.

Der er i 2012 foretaget værdiregulering af selskabets investeringsejendomme med i alt -280 mio. kr. Værdireguleringen knytter sig primært til udviklingsejendommene, hvor en ændret lovgivning omkring ejendomsbeskatningen medførte en nedskrivning af værdierne med ca. 800 mio. kr. Ses der bort fra denne effekt, ville udviklingsejendommene have været opskrevet, idet selskabet i løbet af 2012 er kommet nærmere en realisering af en del projekter. Der er endvidere konstateret en stigende interesse i markedet for selskabets ejendomme. Værdien af udlejningsejendommene er blevet opskrevet med ca. 126 mio. kr. Baggrunden er bl.a. en mere præcis værdisætning af de enkelte ejendomme.

Resultatet af den primære drift blev i 2012 på -182 mio. kr. Ses der imidlertid bort fra værdiregulering af investeringsejendomme, gav den primære drift et resultat på 97 mio. kr. I forhold til i 2011 er der tale om en nedgang på ca. 8 mio. kr. Det primære driftsresultat blev dog i 2011 påvirket af positive engangsposter på 50 mio. kr. Ses der bort fra effekten af disse, kan der konstateres en gunstig udvikling i selskabets driftsaktiviteter.

Resultatet af kapitalandele blev i 2012 på ca. 13 mio. kr. mod 21 mio. kr. i 2011. Nedgangen skyldes primært, at resultatet for datterselskabet FN-Byen P/S belastes af byggerenter i perioden for opførelse af FN-Byen. De øvrige selskaber har stort set opnået samme resultatniveau som i 2011.

Trods en stigende nettogæld er selskabets finansielle omkostninger faldet fra 498 mio. kr. i 2011 til 471 mio. kr. i 2012. Selskabet har således fået gavn af det faldende renteniveau. Det generelt set faldende renteniveau gennem 2012 har indebåret, at markedsværdien af selskabets langfristede gæld er øget, hvilket har belastet resultatet med -282 mio. kr.

Balance

Pr. 31. december 2012 udgjorde den samlede balance 13.181 mio. kr. mod 12.081 mio. kr. året før.

De materielle anlægsaktiver er opgjort til 12.203 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.517 mio. kr. i forhold til året før. Stigningen vedrører primært investeringsejendommene, der er steget med 964 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til tilgang via køb af FN-bygningen på Marmormolen af datterselskabet FN-Byen P/S. I øvrigt er værdierne blevet påvirket af værdireguleringer på -280 mio. kr. Værdien af havneindretninger er steget med 454 mio. kr., hvilket skyldes tilgang fra investering i ny krydstogtkaj og nye havnearealer. Pr. 31. december 2012 udgjorde de materielle anlægsaktiver under udførelse 451 mio. kr. Størstedelen af dette beløb udgøres af investeringen i nyt pakhuis til Unicef, der er endeligt ibrugtaget primo 2013.

De finansielle anlægsaktiver er faldet fra 371 mio. kr. i 2011 til 331 mio. kr. i 2012. Nedgangen kan primært henføres til udbetaling af udbytter, bl.a. fra Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S, der i løbet af året blev likvideret.

By & Havns samlede omsætningsaktiver udgjorde på statusdagen 647 mio. kr. mod 1.024 mio. kr. året før. Nedgangen vedrører primært en nedgang i tilgodehavende fra datterselskaber med 327 mio. kr. som følge af ovennævnte køb af FN-bygningen på Marmormolen.

For så vidt angår passivside er egenkapitalen i 2012 faldet til -4.169 mio. kr. fra -3.251 mio. kr. i 2011, hvoraf en stor del kan tilskrives de urealiserede markedsværdireguleringer af såvel investeringsejendomme som gæld.

De samlede gældsforpligtelser er øget med 2.014 mio. kr., hvilket stort set udelukkende vedrører den langfristede gæld. Det øgede gælds niveau i selskabet dækker over et relativt stort investeringsniveau i 2012, hvortil kommer, at driftsresultatet inkl. renteudgifter stadig giver en negativ pengestrøm. Endvidere er der som beskrevet ovenfor sket en markedsværdiregulering af gælden i 2012 på -282 mio. kr. De samlede langfristede gældsforpligtelser er opgjort til 16.701 mio. kr., hvoraf 2.338 mio. kr. forfalder i 2013.

Foruden gæld til kreditinstitutter har selskabet en gæld til Københavns Kommune vedrørende selskabets bidrag til etablering af vejforbindelse mellem motorvejssystemet og Nordhavnen. Gælden forfalder ved vejens færdiggørelse og er opgjort som den diskonterede nutidsværdi til 504 mio. kr.

Forventninger til 2013 og de kommende år

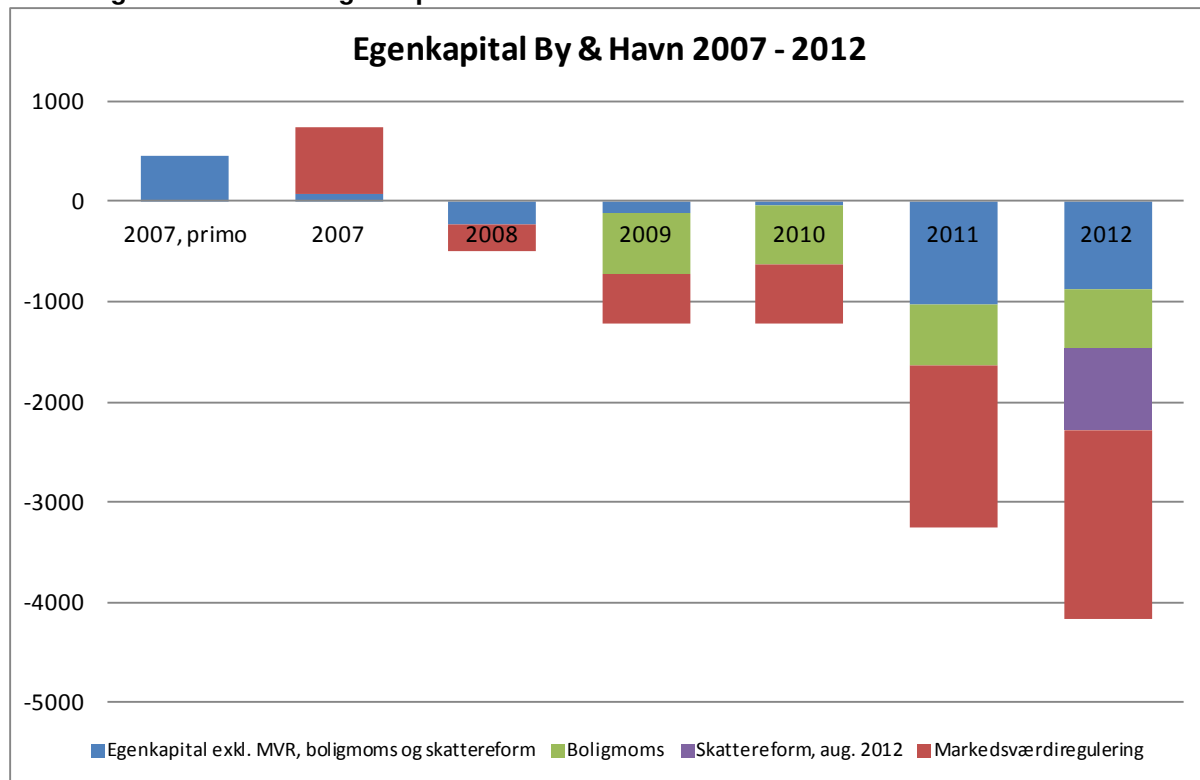
Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet og dermed udviklingen i egenkapitalen. Betydningen heraf er yderligere understreget af resultatudviklingen i 2012, der indebærer, at egenkapitalen ultimo 2012 er på -4.169 mio. kr.

Udviklingen i egenkapitalen siden selskabets stiftelse er illustreret med figuren nedenfor. Det fremgår heraf, at selskabet blev stiftet med en egenkapital på 450 mio. kr., svarende til en soliditet på ca. 3 pct. Siden stiftelsen er selskabets økonomi blevet påvirket væsentligt af "udefrakommende forhold". Renteudviklingen siden selskabets etablering har indebåret, at markedsværdien af selskabets fastforrentede gældsposter er blevet forøget. Markedsværdireguleringen (forskellen mellem gældens nominelle værdi og dagsværdi) har i perioden 2007-2012 belastet resultatopgørelsen med næsten 1.900 mio. kr. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse.

Selskabets økonomi har endvidere været påvirket af dels en ændring af momslovgivningen i 2009 vedrørende salg af fast ejendom samt en ændring af lovgivningen vedrørende ejendomsbeskatningen i 2012. De to lovændringer vurderes samlet at have reduceret værdien af selskabets ejendomme med ca. 1.400 mio. kr., hvilket har påvirket selskabets resultat via negative værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme.

Ses der bort fra såvel de nævnte urealiserede markedsværdireguleringer af selskabets gældsportefølje som effekten af den ændrede lovgivning, ville egenkapitalen pr. 31. december 2012 have været opgjort til omkring -900 mio. kr.

Udviklingen i selskabets egenkapital 2007-2012



Med de nuværende forventninger til de kommende års driftsresultat, salg af byggeretter og investeringer ventes egenkapitalen at være genskabt inden for en ca. 10-årig periode. Muligheden herfor vil naturligvis være afhængig af de økonomiske konjunkturer.

Det første skridt til at genvinde egenkapitalen ventes i 2013. By & Havn forventer således et resultat før markedsværdiregulering af gælden på 79 mio. kr. For den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et resultat på 128 mio. kr. Det forventes med andre ord, at den gunstige udvikling i selskabets driftsaktiviteter fortsætter i det kommende år. Driftsaktiviteterne ventes i 2013 at give en positiv pengestrøm på mere end 220 mio. kr.

I 2013 ventes samlet set en positiv likviditetsudvikling på knap 1.000 mio. kr. Pengestrømmen fra driften og salg af investeringsejendomme kan således mere end dække de finansielle poster samt pengestrøm til investeringsaktiviteterne. Den overskydende likviditet skal anvendes til at nedbringe selskabets gæld.

Ved udgangen af 2013 skal ca. 2.200 mio. kr. af den samlede gæld på ca. 16.700 mio. kr. refinansieres. Refinansieringen bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller for årsrapporten i øvrigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 DKK 1.000	2011 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	321.953	262.733
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-279.775	-632.229
Andre driftsindtægter		988	30.042
Indtægter i alt		43.166	-339.454
Personaleomkostninger	3	-65.280	-66.046
Andre eksterne omkostninger	4	-107.273	-94.936
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-52.985	-26.415
Resultat af primær drift		-182.372	-526.851
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	-24.086	-11.880
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	37.985	32.965
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	8	-720	-48
Finansielle indtægter	9	651.076	604.011
Finansielle omkostninger	10	-1.121.674	-1.102.266
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-639.791	-1.004.069
Markedsværdiregulering af gæld	11	-282.120	-1.021.488
Periodens resultat		-921.911	-2.025.557

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-991	5.805
Overført overskud	-920.920	-2.031.362
	-921.911	-2.025.557

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	31. dec. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.425.161	9.461.088
Grunde og bygninger		367.536	358.751
Havneindretninger		947.472	492.682
Driftsmateriel		11.143	15.441
Materielle anlægsaktiver under opførelse		451.199	358.102
Materielle anlægsaktiver	12	12.202.511	10.686.064
Kapitalandele i datterselskaber	13	69.252	77.500
Kapitalandele i joint ventures	14	229.608	255.330
Kapitalandele i associerede selskaber	15	6.761	7.481
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	16	22.755	22.388
Andre tilgodehavender	16	3.342	8.109
Finansielle anlægsaktiver		331.718	370.808
Anlægsaktiver		12.534.229	11.056.872
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.004	73.944
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	17	38.483	28.545
Tilgodehavende hos datterselskaber		122.456	449.228
Tilgodehavende hos joint ventures		930	0
Andre tilgodehavender	18	396.371	400.488
Periodeafgrænsningsposter		1.803	1.476
Tilgodehavender		637.047	953.681
Likvide beholdninger	19	9.611	70.683
Omsætningsaktiver		646.658	1.024.364
Aktiver		13.180.887	12.081.236

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	31. dec. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-4.619.431	-3.701.313
Egenkapital		-4.168.867	-3.250.749
Andre hensatte forpligtelser	20	52.765	49.414
Hensatte forpligtelser		52.765	49.414
Kreditinstitutter		13.537.957	12.528.978
Obligationer		219.600	215.821
Leasingforpligtelser		70.046	72.717
Deposita		31.643	31.288
Gæld til Københavns Kommune		503.937	486.142
Langfristede gældsforpligtelser	21	14.363.183	13.334.946
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	2.338.076	1.359.482
Bankgæld		0	239.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.809	109.816
Gæld til datterselskaber		257.890	0
Skyldig til joint ventures		2.447	3.259
Anden gæld	22	202.041	198.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.543	37.393
Kortfristede gældsforpligtelser		2.933.806	1.947.625
Gældsforpligtelser		17.296.989	15.282.571
Passiver		13.180.887	12.081.236
Eventualforpligtelser mv.	23		
Honorar til revisorer	24		
Nærtstående parter og ejerforhold	25		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	31. dec. 2012 DKK 1.000	31. dec. 2011 DKK 1.000
Periodens resultat		-921.911	-2.025.557
Reguleringer	26	1.072.294	2.157.350
Ændring i driftskapital	27	584.964	-289.581
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		735.347	-157.788
Renteindbetalinger og lignende		587.034	506.659
Renteudbetalinger og lignende		-1.087.318	-1.014.331
Pengestrømme fra ordinær drift		235.063	-665.460
Pengestrømme fra driftsaktivitet		235.063	-665.460
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.938.803	-635.948
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-2.030	42.522
Salg af investeringsejendomme		87.679	-12.350
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.916	0
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		-9.938	38.669
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		53.330	98.784
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.807.846	-468.323
Optagelse af lån, nettoprovenue		3.122.515	4.299.052
Tilbagebetaling af gæld		-1.610.804	-3.101.645
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.511.711	1.197.407
Ændring i likvider		-61.072	63.624
Likvider primo		70.683	7.059
Likvider ultimo		9.611	70.683
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		9.611	70.683
Likvider ultimo		9.611	70.683

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2012

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2011	450.564	-1.674.761	-1.224.197
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-995	-995
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.805	5.805
Årets resultat		-2.031.362	-2.031.362
Egenkapital 31. december 2011	450.564	-3.701.313	-3.250.749
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		3.793	3.793
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-991	-991
Periodens resultat		-920.920	-920.920
Egenkapital 31. december 2012	450.564	-4.619.431	-4.168.867

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	1.710	1.629
Lejeindtægter, ejendomme	214.223	213.973
Parkeringsindtægter	36.966	30.231
Jordmodtagelse	49.813	0
Øvrig omsætning	19.241	16.900
	321.953	262.733
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	11.172	34.148
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-290.947	-666.377
	-279.775	-632.229
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	57.299	57.867
Pensioner	3.993	3.808
Andre omkostninger til social sikring	931	790
Øvrige personaleomkostninger	3.057	3.581
	65.280	66.046
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.236	2.150
Bestyrelse	1.450	1.450
	3.686	3.600
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	110	111
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	80.351	81.207
Ejendomsskatter og afgifter	26.922	13.729
	107.273	94.936
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	6.348	7.357
Havneindretninger	42.749	16.057
Driftsmateriel	3.271	3.001
Tab på aktiver	617	0
	52.985	26.415

Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-24.086	-11.880
	-24.086	-11.880
7 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	37.985	32.965
	37.985	32.965
8 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-720	-48
	-720	-48
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	69.108	68.816
Renteindtægter, finansielle instrumenter	389.139	479.252
Renteindtægter, datterselskaber	19.170	4.836
Renteindtægter, Københavns Kommune	194	6.738
Finansielle indtægter ved salg	1.135	0
Valutakursreguleringer	166.279	39.392
Andre finansielle indtægter	6.051	4.977
	651.076	604.011
10 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	432.644	502.847
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	499.222	540.603
Renteomkostninger, Københavns Kommune	8.541	26.433
Tab på finansielle anlægsaktiver	1.147	0
Finansiel leasing	3.102	3.079
Valutakursreguleringer	174.947	28.174
Andre finansielle omkostninger	2.071	1.130
	1.121.674	1.102.266
11 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	118.836	203.653
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	153.866	808.680
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	9.418	9.155
	282.120	1.021.488

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	9.584.737	391.742	566.213	32.664	358.102
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	1.191.492	0	0	0	747.312
Afgang i perioden	-53.198	0	0	-2.442	0
Overførsler i perioden	140.655	15.132	497.539	889	-654.215
Kostpris 31. december	<u>10.863.686</u>	<u>406.874</u>	<u>1.063.752</u>	<u>31.111</u>	<u>451.199</u>
Værdireguleringer 1. januar	-123.650				
Periodens nettoopskrivning	-290.947				
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-23.928</u>				
Værdireguleringer 31. december	<u>-438.525</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		32.990	73.531	17.223	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		6.348	42.749	3.271	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-526</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>39.338</u>	<u>116.280</u>	<u>19.968</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.425.161</u>	<u>367.536</u>	<u>947.472</u>	<u>11.143</u>	<u>451.199</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>75.008</u>			

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

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2012 opgjort til en værdi af 10.425 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 1.910 mio. kr. samt udviklingsejendomme (byggegrunde til salg) til en værdi af 8.515 mio. kr. I værdien af udlejningsejendomme indgår værdien af FN-Byen (Campus 1), der er under opførelse. Der er dog indgået lejekontrakt med den fremtidige lejer, og der er endvidere indgået kontrakt om salg af ejendommen til effektivering i 2013.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne fik By & Havn pr. 31. december 2011 foretaget en ekstern vurdering af værdierne. Vurderingerne pr. 31. december 2012 ligger tæt på disse vurderinger, idet der er taget højde for de markedsinformationer, der er indhentet gennem konkrete salgsaftaler eller salgsdrøftelser, som selskabet i løbet af 2012 har deltaget i. Endvidere er der taget højde for den lovændring i ejendomsbeskatningen, der indebærer en fjernelse af muligheden for at få fradrag for grundforbedringsudgifter i opgørelsen af ejendomsværdien til brug for opgørelse af grundskylden. Lovændringen har alt andet lige indebåret et fald i markedsprisen for byggeretter og dermed et fald i den samlede værdi af selskabets investeringsejendomme.

I værdien af udviklingsejendom indgår værdien af selskabets parkeringsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Nedenfor er metoden til at værdiansætte By & Havns investeringsejendomme i årsregnskabet beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

Udlejningsejendomme:

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlagt til havnedrift. Endvidere er de arealer og bygninger, der er udlejet til foreninger og klubber, samt vandareallejemål undtaget af vurderingen.

Porteføljen af udlejningsejendomme er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden, idet det generelt set antages, at den nuværende nettoleje kan opretholdes på lang sigt. I konkrete tilfælde er der taget højde for, at visse ejendomme overgår til udviklingsejendomme efterhånden som selskabets arealer omdannes.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje

÷ Korrektion for generel tomgang

÷ Drift og vedligehold

÷ Ejendomsskatter

÷ Administration (3 pct. af bruttolejen)

=Nettoleje

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveaueet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål, 10 pct. henholdsvis lagerlejemål, 4 pct.) og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

De ledige arealer er ikke værdisat, men der er til gengæld heller ikke indregnet tomgang for de udlejede arealer.

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2012.

Kapitaliseringsfaktoren for ejendommene er fastsat til mellem 5,5 og 9,0 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Kapitaliseringsfaktorerne er fundet ud fra markedsrapporter fra valuarer. Kapitaliseringsfaktorerne vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor er opgjort til 6,4 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (32 mio. kr.).

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1,0 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 1.910 mio. kr. til 1.647 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 2.284 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav

Primære afkastkrav, (pct.)	-1	-0,5	Centralt skøn	0,5	1
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.284	2.080	1.910	1.768	1.647

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt knap 5 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. halvdelen af de 5 mio. etagemeter. By & Havn har dermed en meget stor del af de samlede tilgængelige etagemeter i Københavns Kommune. Områderne skal udvikles i takt med, at markedet efterspørger nye arealer. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være op imod 70-80 år. Salgsomfanget har de seneste år været præget af et trægt marked med lav efterspørgsel. I 2012 blev dog for første gang i flere år indgået større salgsaftaler, og der er en forventning om yderligere salg i 2013. Forventningerne baseres på konkrete salgsdrøftelser. Markedet vurderes dog stadig som skrøbeligt med risiko for tilbagefald.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. De gennemførte salg i 2012 og de igangværende salgsdrøftelser har dog ligget relativt tæt på den hidtidige vurdering.

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggemodnings- og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om prisudvikling og afhændelsestidspunkt, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2012 opgjort til 8.515 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der frem til 2025 anvendt en real diskonteringsfaktor på 10 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,7 pct.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor med +/-1,0 procentpoint ændres den beregnede dagsværdi med ca. -500/+700 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor

			Centralt skøn		
Real diskonteringsfaktor (pct.)	4,7	5,2	5,7	6,2	6,7
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	9.182	8.828	8.515	8.235	7.985

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige knap 5 mio. etagemeter sælges over en næsten 75-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturføløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringsområder i hovedstadsområdet. Ved en ændring af salgstidspunktet for alle salg og de tilhørende udviklingsomkostninger med 1 år forøges/formindskes dagsværdien med ca. 500 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

Salgstidspunkt	Alle salg fremrykkes 1 år	Centralt skøn	Alle salg udskydes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	8.999	8.515	8.058

Salgspriser: Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den ca. 75-årige periode, hvor byggeretterne ventes solgt.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en ændring i de opnåede salgspriser på 5 procentpoint give en ændring i de beregnede dagsværdier på ca. 400 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser

Prisforudsætning (pct.)	-10	-5	Centralt skøn	5	10
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.760	8.138	8.515	8.894	9.272

Noter til årsrapporten

31. dec. 2012 31. dec. 2011
DKK 1.000 DKK 1.000

13 Kapitalandele i datterselskaber

Kostpris primo	91.602	89.330
Periodens tilgang	0	2.272
Periodens afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>91.602</u>	<u>91.602</u>
Værdireguleringer primo	-14.102	-2.222
Periodens resultat	-24.086	-12.203
Overkurs	0	323
Tilbageførsel intern avance	15.838	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-22.350</u>	<u>-14.102</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>69.252</u>	<u>77.500</u>

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 2.000	90 pct.
Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 125	90 pct.
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.000	99,17 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

31. dec. 2012 31. dec. 2011
DKK 1.000 DKK 1.000

14 Kapitalandele i joint ventures

Kostpris primo	229.726	261.047
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	-10.000	-31.321
Kostpris ultimo	<u>219.726</u>	<u>229.726</u>
Værdireguleringer primo	25.604	110.155
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	3.793	-995
Periodens resultat	37.985	32.969
Udbytte til moderselskabet	-53.330	-98.784
Periodens afgang	-4.170	-17.741
Værdireguleringer ultimo	<u>9.882</u>	<u>25.604</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>229.608</u>	<u>255.330</u>

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

Noter til årsrapporten

31. dec. 2012	31. dec. 2011
DKK 1.000	DKK 1.000

15 Kapitalandele i associerede selskaber

Kostpris primo	7.489	6.201
Periodens tilgang	0	7.489
Periodens afgang	0	-6.201
	<u>7.489</u>	<u>7.489</u>
Værdireguleringer primo	-8	-2.465
Periodens resultat	-720	-48
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	2.505
	<u>-728</u>	<u>-8</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>6.761</u>	<u>7.481</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Harbour P/S	København	TDKK 10.000	8,5 pct
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK 80	8,5 pct
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 16.500	40 pct
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	22.388	8.109
Periodens tilgang	367	28
Periodens afgang	0	-4.795
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.755</u>	<u>3.342</u>

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

31. dec. 2012	31. dec. 2011
DKK 1.000	DKK 1.000

17 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	33.483	18.729
Refusionsdebitorer Ørestad	5.000	9.816
	<u>38.483</u>	<u>28.545</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 21 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til årsrapporten

18 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 106 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 255 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

19 Likvide beholdninger

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

	31. dec. 2012	31. dec. 2011	
	DKK 1.000	DKK 1.000	
20 Andre hensatte forpligtelser			
Kostpris 1. januar	49.414	44.891	
Tilgang i perioden	8.655	4.523	
Anvendt i perioden	-5.304	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	52.765	49.414	
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive			
Inden for 1 år	17.125	22.403	
Mellem 1 og 5 år	29.561	10.000	
Efter 5 år	6.079	17.011	
	52.765	49.414	
	<u>Øvrige</u>	<u>Miljøforanstaltninger</u>	<u>Understøttelsesfond</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	0	49.174	240
Tilgang i perioden	2.750	5.900	0
Anvendt i perioden	0	-5.288	-11
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.750	49.786	229

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2012 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til årsrapporten

31. dec. 2012 31. dec. 2011
DKK 1.000 DKK 1.000

21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	15.873.199	13.885.745
Obligationer	219.600	215.821
Bankgæld	0	239.333
Leasingforpligtelser	72.717	75.268
Gæld til Københavns Kommune	504.099	486.305
	16.669.615	14.902.472

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 13.480 mio. kr.

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

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2012	11.200.003	4.878.842	13.954	16.092.799
31. december 2011	8.530.877	5.596.100	-25.411	14.101.566

Kreditinstitutter

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

Mio. kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi
Lån	-2.719	-1.400	-2.335	-1.405	-4.800	-950	-13.609	-14.578
Renteswaps	970	800	438	-573	3.200	-4.852	-17	-1.840
Valutaswaps	-2.376	0	1.322	0	1.200	0	146	325
I alt	-4.125	-600	-575	-1.978	-400	-5.802	-13.480	-16.093

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

Variabel rente	30,4 pct
Fast rente	36,4 pct
Real rente	33,2 pct
	100,0 pct

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør pr. 31. december 2012 i alt 1.515 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2011 i alt 1.434 mio. kr.

Noter til årsrapporten

21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen samt gæld vedrørende Bryggebroen. 1/3 af lånet vedrørende vejjæld forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i 2010. De resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2015. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi. Gæld vedrørende Bryggebroen forfalder med 163.000 kr. årligt og er tilbagebetalt i 2014.

	31. dec. 2012	31. dec. 2011
	DKK 1.000	DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.794	5.653
Forfalder mellem 1 og 5 år	24.661	24.060
Forfalder efter 5 år	55.897	62.293
	86.352	92.006
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	24.096	24.895

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

Løbetid på langfristet gæld

	Deposita	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kreditinstitutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.671	163	2.335.242	2.338.076
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	12.010	503.936	10.088.671	10.604.617
Forfalder efter 5 år	31.643	58.036	0	3.668.886	3.758.565
	31.643	72.717	504.099	16.092.799	16.701.258

Noter til årsrapporten

22 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2012 på 162 mio. kr. Pr. 31. december 2011 var beløbet 177 mio.kr.

23 Eventualforpligtelser mv.

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

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010, hvorfor der ikke længere indbetales pensionspræmie af By & Havn, da pensionskassen er en afviklingskasse og ikke optager nye medlemmer. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuariemæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2012 udgør 275 mio kr. (mod 269 mio. kr. pr. 31. december 2011) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 174 mio. kr. (mod 170 mio. kr. pr. 31. december 2011). Overdækningen i pensionskassen udgør 101 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning og etablering af parkeringshus i Ørestad, opfyldning i Nordhavnen, etablering af krydstogtkaj og renoveringsopgaver i Nordhavnen med en restværdi på ca. 604 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entrepriscontrakter for ca. 275 mio. kr.

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

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2012 er der modtaget garantistillelser for i alt 90 mio. kr.

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

Noter til årsrapporten

24 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatteråd- givning	Andre ydelse	I alt	2011
Rigsrevisionen	597	0	0	0	0	597	665
Deloitte	680	0	15	4	208	907	672
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0	-16	-16	272
KPMG	0	186	0	0	0	186	121
I alt	1.277	186	15	4	192	1.674	1.730

25 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

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

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser i 2012 på netto 39 mio. kr

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

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

By & Havn er stiftet med en gæld til Københavns Kommune vedrørende bidrag til vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 31. december 2012 er gælden optaget i regnskabet til 503 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

By & Havn har haft en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af en udlejningsejendom. Pr. 31. december 2012 har By & Havn købt ejendommen af FN byen P/S. By & Havn har herefter en gæld til selskabet pr. 31. december 2012 på 257 mio. kr

Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S har pr. 31. december 2012 købt en grund på Marmormolen til udvikling af boliger af By & Havn.

Ejerforhold

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

Noter til årsrapporten

	<u>31. dec. 2012</u>	<u>31. dec. 2011</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-651.076	-604.011
Finansielle omkostninger	1.121.674	1.102.266
Markedsværdiregulering af gæld	282.120	1.021.488
Værdireguleringer af investeringsejendomme	279.775	632.229
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-5	0
Periodens af- og nedskrivninger	52.985	26.415
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	720	48
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-13.899	-21.085
	<u>1.072.294</u>	<u>2.157.350</u>

27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-319.243	348.382
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.351	-4.523
Ændring i leverandører mv.	-262.370	-54.278
	<u>-584.964</u>	<u>289.581</u>

28 Ledelseshverv

Der henvises til ledelsesberetningen.

12. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Årsrapporten er derfor aflagt i overensstemmelse hermed.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

Segmentoplysninger

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

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

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

- By & Havns andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- By & Havns indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)

- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Havneindtægter i By & Havn og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på By & Havns parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af By & Havns parkeringsanlæg
- Drift og administration af parkeringsanlæg for K/S DanLink-Udvikling.

Resultatopgørelsen

Indtægter

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

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

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

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

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

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

Omkostninger

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

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

Afskrivninger

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

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

Småaktiver under 50.000 kr. aktiveres ikke.

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger vedrørende værdipapirer, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser og indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

I forbindelse med selskabets stiftelse blev investeringsejendomme defineret som ejendomme, der ikke anvendes i selskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved selskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommens særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme
- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af de forventede cash-flow for de enkelte udviklingsarealer.

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivningsvurdering af anlægsaktiver

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

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender, der holdes til udløb, værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en indivi-

duel 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 balancen dagen. Obligationer, der er udtrukket, optages til pari.

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

Andre hensatte forpligtelser

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

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter til markedsværdi på samme måde som investeringsejendomme. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

13. Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 15. april 2013. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 20. marts 2013

Direktion



Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør


Bestyrelse



Carsten Koch
Formand



Mads Lebech
Næstformand



Agneta Björkman



Carl Christian Ebbesen



John Becher Krommes



Peter Maskell



Nina Dahle Rasmussen



Lars Weiss

14. De uafhængige revisorerers erklæringer

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsetik jf. lov om revisionen af statens regnskaber m.m. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på regnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

København, den 20. marts 2013

Rigsrevisionen



Lone Strøm
Rigsrevisor

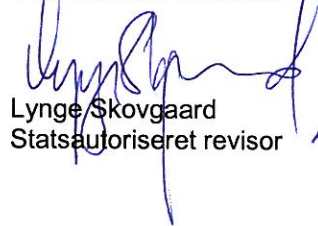


Tina Møllerup Laigaard
Kontorchef

Deloitte



John Menå
Statsautoriseret revisor



Lyng Skovgaard
Statsautoriseret revisor

BY&HAVN

By & Havn
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K
CVR-nummer: 30823702

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

