

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2014

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
1. Første halvår i hovedtræk	4
2. Arealudvikling	5
3. Udlejning	7
4. Parkering	8
5. Havnedrift	9
6. Selskabsmæssige forhold	9
7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2014	11
8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	13
Regnskab.....	14
Resultatopgørelse.....	14
Balance.....	15
Pengestrømsopgørelse	17
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19
Anvendt regnskabspraksis	32

Hoved- og nøgletal

	1.halvår '14	1.halvår '13	2013	2012	2011
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Resultat					
Nettoomsætning	212	217	418	322	263
Værdireguleringer af investeringsejendomme	391	113	384	-280	-632
Resultat af primær drift	464	195	529	-182	-527
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	3	90	99	-24	-12
Resultat af kapitalandele i joint ventures	9	13	30	38	33
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	-1	0
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-125	-179	-325	-471	-498
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-669	360	435	-753	-1.520
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	350	120	332	-639	-1.004
Årets resultat	-194	658	1.092	-922	-2.026
Balance					
Aktiver	13.926	12.947	13.314	13.181	12.081
Anlægsaktiver	12.673	12.127	12.468	12.534	11.057
Omsætningsaktiver	1.253	820	847	647	1.024
Investeringer i materielle anlægsaktiver	159	1.233	1.651	1.939	636
Af- og nedskrivninger	51	45	97	53	26
Egenkapital	-3.284	-3.512	-3.082	-4.169	-3.251
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	129	-175	-434	235	-665
- investeringsaktivitet	229	471	334	-1.808	-468
heraf investering i materielle anlægsaktiver	159	1.233	1.651	1.938	636
- finansieringsaktivitet	149	-214	91	1.512	1.197
Årets forskydning i likvider	507	82	-10	-61	64
Antal medarbejdere	111	110	111	110	111
Nøgletal pct.					
Overskudsgrad	78,6 pct.	59,1 pct.	66,0 pct.	N/A	N/A
Afkastningsgrad	3,33 pct.	1,51 pct.	4,0 pct.	-1,4 pct.	-4,4 pct.
Soliditetsgrad	-23,6 pct.	-27,1 pct.	-23,1 pct.	-31,6 pct.	-26,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nettorentebærende gæld	16.240	15.636	16.277	16.614	14.832
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.					

Ledelsesberetning

1. Første halvår i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2014 et resultat af den primære drift på 464 mio. kr. Resultatet er bedre end forventet og 269 mio. kr. højere end i samme periode i 2013. Resultatet anses for at være tilfredsstillende.

Resultatfremgangen kan tilskrives en fremgang i indtægterne, der i alt udgør 604 mio. kr. mod 331 mio. kr. i samme periode i 2013. Stigningen i indtægterne vedrører primært værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. Der er både tale om realiserede avancer fra gennemførte salg i perioden og urealiserede avancer fra en fornyet vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme. Opskrivningen af selskabets investeringsejendomme afspejler den positive udvikling, som selskabets salg af investeringsejendomme har været inde i siden 2013. I halvårsregnskabet er der indregnet salg for i alt 258 mio. kr. Det forventes, at salget kan fortsætte de positive tendenser i resten af 2014 og de nærmeste efterfølgende år. Selskabet har således indgået en række betingede salgsaftaler, der vil blive endeligt afsluttet i den kommende periode.

De øvrige indtægter fra primært udlejning, parkering og jordmodtagelse har udviklet sig tilfredsstillende i 1. halvår af 2014. Når bortses fra en nedgang i lejeindtægterne som følge af salg af FN-Byen Campus 1, hvorfra selskabet oppebar lejeindtægter frem til den 1. maj 2013, har der i 1. halvår af 2014 været en fremgang på 6 pct. i forhold til i samme periode i 2013. Omsætningsfremgangen er især kommet fra udlejning af havneanlæg til CMP, der driver erhvervshavnen i København.

Selskabet har i 1. halvår af 2014 fortsat planlægningen og den infrastrukturmæssige udbygning af de næste byområder, der ventes solgt. I den centrale del af Ørestad Syd igangsatte selskabet en projektkonkurrence med henblik på at ændre bebyggelsesplanen, således at der opnås en større andel boliger end i det nuværende plangrundlag. Ændringen ventes at indebære en forbedret mulighed for at afhænde byggegrunde i området. I Ørestad i øvrigt arbejdes løbende med at udbygge infrastrukturen. Fokus i 1. halvår af 2014 har været i det såkaldte Arena-kvarter, hvor der bl.a. skal etableres en udvidelse af Hannemanns Allé og en sti-forbindelse over Øresundsmotorvejen og -jernbanen.

På Tegllholmen er selskabet klar til at udsende udbudsmateriale vedrørende udgravning af kanaler samt etablering af pierer, der er en del af den endelige infrastruktur i området. Der afventes dog den endelige myndighedsgodkendelse. Der er indgået betingede salgsaftaler for området, der kan effektueres, når myndighedsforholdene er afklarede.

På Enghave Brygge afventer en yderligere udbygning, at der sker en afklaring af placeringen af en metrostation. Når afklaringen er på plads, kan udbygning af infrastruktur igangsættes og aftaler med potentielle interessenter indgås.

I Århusgadekvarteret i Indre Nordhavn er alle boligbyggefelter solgt. Udbygningen af infrastrukturen i området er godt på vej. En stor del af udbygningen ventes afsluttet inden kvarteret "åbnes" med udgangen af august 2014, hvor frihavns-gitteret er flyttet og kvarteret dermed ikke længere ligger i Frihavnen, men bliver tilgængeligt for alle. Den resterende del af byggemodningen ventes afsluttet primo 2015.

I Århusgadekvarteret er etableringen af By & Havns første parkeringsanlæg i konstruktion påbegyndt. Entreprenøren blev valgt efter forudgående licitation i juni 2014. Parkeringshuset, der kan rumme ca. 500 pladser, ventes færdigt med udgangen af 2015.

Næste større konstruktion i området bliver etablering af den såkaldte Kronløbsø, der omfatter etablering af ca. 25.000 etagemeter byggeri og et underjordisk parkeringsanlæg. Der er blevet prækvalificeret fem teams til opgaven. Endvidere er de forberedende arbejder med byggemodning af Sundmolen og med flytning af dele af erhvervshavneaktiviteterne så småt gået i gang. Erhvervshavneaktiviteterne skal flyttes længere ud i Nordhavn på de nyopfyldte områder for at gøre plads til byomdannelsen.

Med det nuværende tempo for udvikling i Nordhavn er der et aktuelt behov for at inddrage Ydre Nordhavn i udviklingsaktiviteterne. En forudsætning herfor er dog, at der kommer en afklaring af den fremtidige infrastruktur for trafik til/fra Nordhavn, idet der i øjeblikket ikke er kapacitet til at klare en yderligere udbygning.

Staten og Københavns Kommune indgik i maj 2014 en principaftale, hvis endelige ikrafttræden afventer en vedtagelse i Folketinget af en ændring af den lovgivning, som selskabet i dag arbejder under. Ifølge aftalen skal der etableres en Nordhavnstunnel under Svanemøllebugten og et antal yderligere metrostationer som en forlængelse af den allerede vedtagne Nordhavnsmetro. Begge dele finansieres af By & Havn, der ifølge aftalen endvidere skal bidrage til finansiering af en metrolinje til Sydhavnen. Endelig indebærer aftalen, at Staten overdrager hovedparten af sin ejerandel i By & Havn til Københavns Kommune (40 pct.), hvorved Statens ejerandel vil blive reduceret fra 45 pct. til 5 pct.

De samlede regnskabsmæssige konsekvenser af aftalen er ikke indregnet i halvårsregnskabet. Det vil blive gjort ved vedtagelsen af den lovændring, som skal muliggøre aftalens realisering. Aftalen kan forventes på kort sigt at påvirke selskabets egenkapital. Selskabets ejerform og ejerkreds både før og efter aftalens indgåelse medfører, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

2. Arealudvikling

Tabel 1. Nøgletal for Arealudvikling

Mio. kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013
Nettoomsætning	57	48
Værdiregulering af investeringsejendomme	344	97
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	401	145
Omkostninger	57	55
Resultat af primær drift	343	90
Indtægt af kapitalandele	2	90
Resultat før renter	346	180

	30.06.14	30.06.13
Balance		
Materielle anlægsaktiver	8.053	7.618
Gældsforpligtelser	14.389	13.430

Ørestad

Ørestad er fortsat genstand for en omfattende udvikling. I Ørestad Syd er infrastrukturen ved at blive videre udbygget, ligesom Arenakvarteret er ved at blive realiseret som et nyt bykvarter, der rummer både bolig- og erhvervsbyggeri samt en multiarena, skøjtehal, skole og daginstitution, og som binder den nordlige del af Ørestad Syd sammen med Ørestad City.

For den centrale del af Ørestad Syd, også kaldet Kalvebodkvarteret Vest, har selskabet udskrevet en projektkonkurrence for bl.a. at imødekomme den store efterspørgsel på boligbyggerier. Projektkonkurrencen skal danne grundlag for udarbejdelse af en masterplan, der bl.a. skal integrere bebyggelse, byrum samt grønne arealer. Derudover arbejdes der med erfaringerne fra Plug n' Play med henblik på at skabe en synergi mellem aktiviteterne i byen, på den kommende folkeskole samt på Amager Fælled.

I August Schade Kvarteret er der indgået aftaler om salg af to byggefelter på ca. 30.000 etagemeter, hvorved der er udsolgt af boligbyggerier i Ørestad Nord. I Arenakvarteret er der indgået aftale med Københavns Kommune om salg af byggeret til opførelse af en daginstitution, ligesom der indgås endelig aftale om 40.000 etagemeter byggeret til boligformål.

Nordhavn

By & Havn har nået en række milepæle i udviklingen af Nordhavn. I foråret blev den nye krydstogtterminal i Nordhavn indviet med deltagelse af bl.a. Hendes Majestæt Dronningen. Den nye krydstogtterminal er, med sine tre terminalbygninger og 1.100 meter lange kaj, med til at sikre København som en af de førende krydstogtdestinationer i Europa.

I Århusgadekvarteret er der stor bygge- og anlægsaktivitet. Som følge af at de første nye lejere flytter ind, er frihavnsgitteret pr. 1. juli 2014 flyttet længere mod nord. De første nyanlagte veje er ibrugtaget, ligesom en række bygninger er blevet nedrevet. Endvidere har selskabet gennemført en arkitektkonkurrence og totalentrepriseudbud vedrørende opførelse af det første parkeringshus i Nordhavn, hvor der foruden plads til ca. 500 biler skabes plads til en dagligvarebutik, en nærgenbrugsstation samt trænings- og idrætsfaciliteter på taget.

Det salgsmæssige fokus har fortsat været koncentreret om Århusgadekvarteret, hvor selskabet har afsluttet aftaler om ca. 30.000 etagemeter fordelt på fire boligbyggerier, hvoraf en silo samt et mindre antal bygninger er eksisterende. Der er tale om sager, der har været undervejs i længere tid, men som har manglet teknisk og myndighedsmæssig afklaring. Foruden Kronløbsøen resterer ca. 20.000 etagemeter til boligformål, hvoraf en stor del er reserveret til almene boliger.

For at sikre at Nordhavn får et rigt byliv, har selskabet arbejdet med to projekter: En udstilling om byudvikling i Nordhavn i DLG-Siloen på Fortkaj samt etableringen af en midlertidig kajak- og robådsforpost i Århusgadekvarteret. Udstillingen skal de første fem år af Nordhavns udvikling fungere som samlingspunkt, mens forposten skal lette adgangen til havneløbet, indtil der etableres en kanal mellem Svane-møllebugten og havneløbet.

Da Sundmolen udgør næste etape af udviklingen af Nordhavn, har Københavns Kommune på baggrund af selskabets masterplan udarbejdet lokalplanforslag for området, hvilket blev godkendt af Borgerrepræsentationen i juni 2014, hvorefter det sendes i offentlig høring. Betinget af den endelige lokalplan er der indgået aftale om salg af byggefelter med en samlet byggeret på ca. 22.200 etagemeter. Der

resterer således kun få byggefelter i det første lokalplanlagte område på Sundmolen, som forventes solgt i 2. halvår af 2014.

For at igangsætte udviklingen af Kronløbsøen er der udsendt prækvalifikation om opfyldning, opførelse af et underjordisk parkeringsanlæg med 800-1.000 parkeringspladser samt tilkørselsramper. Det konsortium, som opfører parkeringsanlægget, erhverver samtidig de ca. 32.000 etagemeter overvejende boligbyggeret, som kan opføres i forbindelse med parkeringsanlægget. Det videre udbudsforløb forventes gennemført i 2. halvår af 2014.

Marmormolen

Byggemodningsarbejderne på Marmormolen pågår, og ved udgangen af sommeren 2014 er der etableret belægning og belysning på pieren på Marmormolen. Med hensyn til boligbyggeriet Marmorbyen er støbningen af toppladen til parkeringskælderen tæt på afsluttet, ligesom montage af de første boligblokke mod Marmorvej er opstartet.

Øvrige udviklingsarealer

På Tegllholmen har selskabet gennemført prækvalifikation vedrørende etablering af nye spuns- og kanalvægge, forsyningsledninger, veje samt opfyldning på søterritoriet i form af syv nye pierer. Endvidere har selskabet indgået betingede aftaler om salg af to byggefelter til boligformål, svarende til ca. 44.000 etagemeter, mens der forventes indgået aftaler vedrørende yderligere to byggefelter i 2. halvår af 2014. Dermed resterer kun ét byggefelt på Tegllholmen, som forventes bebygget med almene boliger. Alle aftaler er betinget af en dispensation fra lokalplanen til reduktion af parkeringsnormen. Dispensationen er givet af Københavns Kommune, men er indklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013
Nettoomsætning	103	126
Værdiregulering af investeringsejendomme	47	16
Andre indtægter	1	1
Indtægter i alt	151	142
Omkostninger	55	55
Resultat af primær drift	95	87
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	95	87

Balance	30.06.14	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	2.482	2.583
Gældsforpligtelser	2.028	1.836

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 680 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavn.

Omsætningen fra udlejning ligger i 1. halvår af 2014 på ca. 103 mio. kr., hvilket er lavere end i samme periode i 2013 som følge af, at selskabet ikke længere udlejer FN-Byen Campus 1. Resultatet af den primære drift udgør 95 mio. kr., hvilket er 8

mio. kr. højere end i samme periode i 2013. Dette kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme.

Udlejningen af kontorlejemål mv. har ligget stabilt i 1. halvår af 2014. Kontortomgangen har ligget under markedsniveauet i København generelt. Tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter har ligeledes ligget stabilt i perioden på et niveau svarende til markedsniveau.

Selskabet gennemfører bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger i nogle af de ældre bygninger, der gennem tiden har været anvendt til havnemæssige formål. Der har i 1. halvår af 2014 kun været mindre projekter. I 2. halvår af 2014 forventes et enkelt større lagerlejemål omdannet til kontorlejemål, hvilket er i overensstemmelse med selskabets overordnede udlejningsstrategi.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013
Nettoomsætning	22	20
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	1	0
Indtægter i alt	23	20
Omkostninger	10	10
Resultat af primær drift	13	10
Indtægt af kapitalandele	0	0
Resultat før renter	13	10
Balance	30.06.14	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	503	495
Gældsforpligtelser	952	552

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod, Søndre Frihavn og Nordhavn. Selskabet har ansvaret for 4.500 pladser enten i parkeringshuse eller på terræn, hvilket er 180 flere pladser end i 2013.

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 på parkering er i 1. halvår af 2014 steget med 2 mio. kr. i forhold til i samme periode sidste år. Den stigende omsætning er et resultat af en tilvækst i antallet af kunder samt en højere indtjening pr. kunde. Den primære drift er øget med 3 mio. kr.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Nordhavn. I 1. halvår af 2014 er der etableret en midlertidig terrænparkeringsplads i Århus-gadekvarteret til betjening af de kommende beboere og erhverv. I løbet af 2. halvår af 2014 påbegyndes byggeriet af det første parkeringshus i området. Parkeringshuset forventes at være færdigt ultimo 2015.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	1. halvår 2014	1. halvår 2013
Nettoomsætning	30	23
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	30	23
Omkostninger	18	15
Resultat af primær drift	12	8
Indtægt af kapitalandele	9	13
Resultat før renter	21	21

Balance	30.06.14	30.06.13
Materielle anlægsaktiver	1.064	855
Gældsforpligtelser	603	400

By & Havn forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmø Port (CMP), der ejes 50 pct. af By & Havn. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private investorer.

By & Havn udlejer de havneanlæg og arealer i København, som skal anvendes i driften, til CMP. I 2014 er en ny krydstogtkaj med tilhørende terminalbygninger i Nordhavn taget i anvendelse. Kajen og terminalerne har fremtidssikret anlæggene til den stadigt stigende konkurrence inden for krydstogtsegmentet.

Krydstogtkajen og terminalbygningerne er placeret på et nyopfyldt område i Nordhavn. Når opfyldningerne kommer længere, er det muligt at flytte øvrige havnemæssige aktiviteter fra det nuværende frihavnsområde til mere funktionelle områder.

Resultatet af den primære drift er opgjort til 12 mio. kr., og der er tale om en stigning på 4 mio. kr. i forhold til i samme periode sidste år, hvilket kan henføres til en øget lejebetaling fra CMP for leje af anlæg og arealer. Resultatandelen fra CMP er af samme årsag lavere end i 2013.

Foruden erhvervshavnen har By & Havn ansvaret for bolværker og vandarealer i store dele af Københavns Havn, hvortil kommer anlæg til lystbåde som f.eks. ved Sdr. Frihavn.

6. Selskabsmæssige forhold

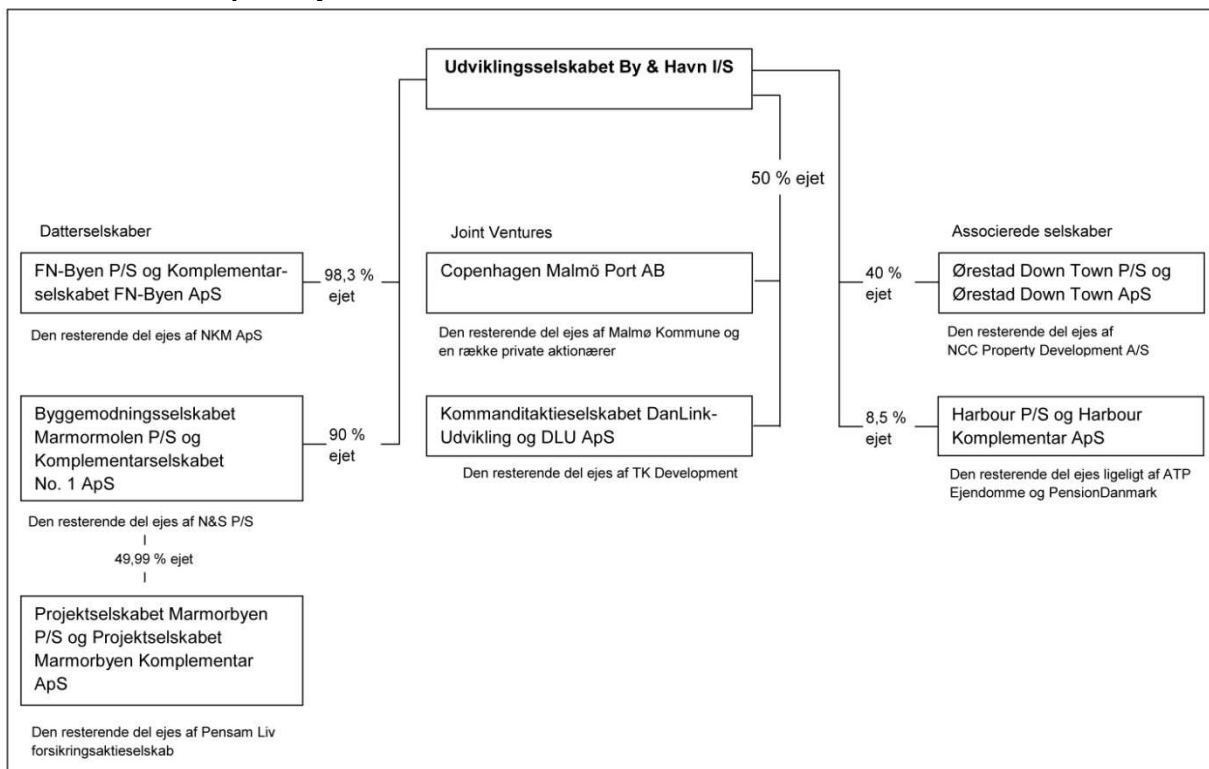
Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (55 pct.) og Den Danske 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 Malmø 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 98,3 pct. af By & Havn og 1,7 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.
- Projektselskabet Marmorbyen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 49,99 pct. af By & Havn og 50,01 pct. af Pensam. Selskabet er etableret i 2013 og har til formål at eje og udleje boliger på Marmormolen.
- 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.

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2014



7. Regnskabsberetning for 1. halvår af 2014

Resultatopgørelse

I 1. halvår af 2014 udgjorde resultatet af den primære drift 464 mio. kr. mod 195 mio. kr. i samme periode i 2013. Stigningen kan primært henføres til urealiserede opskrivninger af investeringsejendomme, idet der er foretaget fornyet vurdering af selskabets investeringsejendomme ved udgangen af perioden. Den fornyede vurdering medfører en værdiregulering på 366 mio. kr. i perioden, og vedrører især arealer i Indre Nordhavn samt i Ørestad.

Der er endvidere indtægtsført realiserede avancer fra ejendomssalg på i alt 28 mio. kr. De gennemførte ejendomssalg vedrører både salg af byggeretter til bolig- og erhvervsformål i Ørestad Nord, af byggeretter til erhvervsformål i Århusgade samt tillægskøbsum fra salg gennemført i tidligere år i Ørestad Syd.

I 1. halvår af 2014 udgjorde den samlede nettoomsætning 212 mio. kr. Der er tale om et fald på knap 5 mio. kr. i forhold til i samme periode i 2013. Faldet relaterer sig til nedgang i lejeindtægter på ejendomme, primært som følge af frasalg af udlejningsejendom på Marmormolen (FN-Byen Campus 1). Udviklingen i lejeindtægter på ejendomme ekskl. Campus 1 viser en stigning i lejeindtægterne på 9 mio. kr., svarende til 4,3 pct.

I 1. halvår af 2014 udgjorde omkostningerne til personale og andre eksterne omkostninger godt 89 mio. kr. I forhold til i 2013 er der tale om et fald på knap 1,5 mio. kr., der især er koncentreret om fald i administrationsomkostninger. Afskrivningerne er steget fra knap 45 mio. kr. i 1. halvår af 2013 til knap 51 mio. kr. i 1. halvår af 2014. Stigningen kan henføres til anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn samt ibrugtagning af den nye krydstogtkaj, også i Nordhavn.

Resultatandele fra datterselskaber har i 1. halvår af 2014 genereret et overskud på 11 mio. kr., hvilket er som forventet. Der er tale om et fald på knap 92 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år, da der i 2013 var ekstraordinært store resultatandele fra By & Havns datterselskaber pga. en gunstig udvikling i selskabernes projektbeholdning. Resultatandelene ventes at stige i løbet af året, primært som følge af øget resultatandel fra CMP, der har sin hovedindtjening i 2. halvår.

I 1. halvår af 2014 udgjorde de finansielle omkostninger, netto -125 mio. kr. mod -179 mio. kr. i samme periode i 2013. Nedgangen kan bl.a. henføres til den pt. lave inflation, der har slået positivt igennem på selskabets indeksbaserede gæld.

Selskabets gældsportefølje optages til dagsværdi. Som følge af et faldende renteniveau i 1. halvår af 2014 er der for perioden udgiftsført værdireguleringer af den totale gæld på i alt 544 mio. kr. – heraf 405 mio. kr., der vedrører realrentegæld. Det samlede resultat inkl. værdireguleringer udgjorde -194 mio. kr.

Balancen

Pr. 30. juni 2014 udgjorde den samlede balance 13.911 mio. kr. mod 13.314 mio. kr. ved årsskiftet.

De materielle anlægsaktiver er på balancedagen opgjort til 12.087 mio. kr., hvilket er en stigning på 211 mio. kr. siden årsskiftet. Stigningen vedrører primært værdireguleringer af investeringsejendomme, hvortil kommer afholdte omkostninger på diverse store anlægsprojekter som etablering af terminalbygninger i Nordhavn, Nordhavnsudvidelsen samt infrastrukturarbejder i Århusgadekvarteret. Modregnet

er de investeringsejendomme, der er gennemført salg af byggeretter for. Disse beløber sig til godt 200 mio. kr. i perioden.

Værdien af havneindretningerne er faldet, hvilket skyldes periodens afskrivninger.

De finansielle anlægsaktiver er i perioden faldet med godt 21 mio. kr., da der er udbetalt udbytte fra CMP, der overstiger de i perioden opnåede resultatandele.

Siden årsskiftet er de samlede omsætningsaktiver øget fra 846 mio. kr. til 1.253 mio. kr. Stigningen skyldes primært, at den likvide beholdning er forøget i perioden. Der er i perioden samtidig sket et fald i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og fra salg af investeringsejendomme. Tilgodehavendet fra salg pr. 30. juni 2014 er 170 mio. kr. mod 260 mio. kr. ved periodens begyndelse. Størsteparten af tilgodehavende fra salg af investeringsejendomme forventes indfriet i året. For alle de indtægtsførte salg er der stillet fornødne garantier.

De langfristede gældsforpligtelser, inkl. den kortfristede gæld og bankgæld, er steget fra 15.930 mio. kr. til 16.604 mio. kr. (i alt 674 mio. kr.). Tages der højde for indestående likviditet på statusdagen og værdireguleringen, er gældsforpligtelserne faldet med 369 mio. kr.

Egenkapitalen er i 1. halvår af 2014 opgjort til -3.284 mio. kr. mod -3.082 mio. kr. ved årsskiftet. Faldet i egenkapitalen kan primært henføres til markedsværdiregulering af selskabets gældsportefølje. Siden selskabets stiftelse i 2007 er selskabets resultat og dermed egenkapital blevet belastet med i alt -1.673 mio. kr. pga. markedsværdiregulering af den langfristede gæld. Der er tale om urealiserede poster, som vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse. Ses der bort fra effekten af markedsværdireguleringerne af gælden, udgør egenkapitalen ca. -1.600 mio. kr. ved udgangen af 1. halvår af 2014, hvilket er illustreret i nedenstående figur 1. Det er stadig forventningen, at selskabets egenkapital vil være genetableret inden for en 10-årig periode.

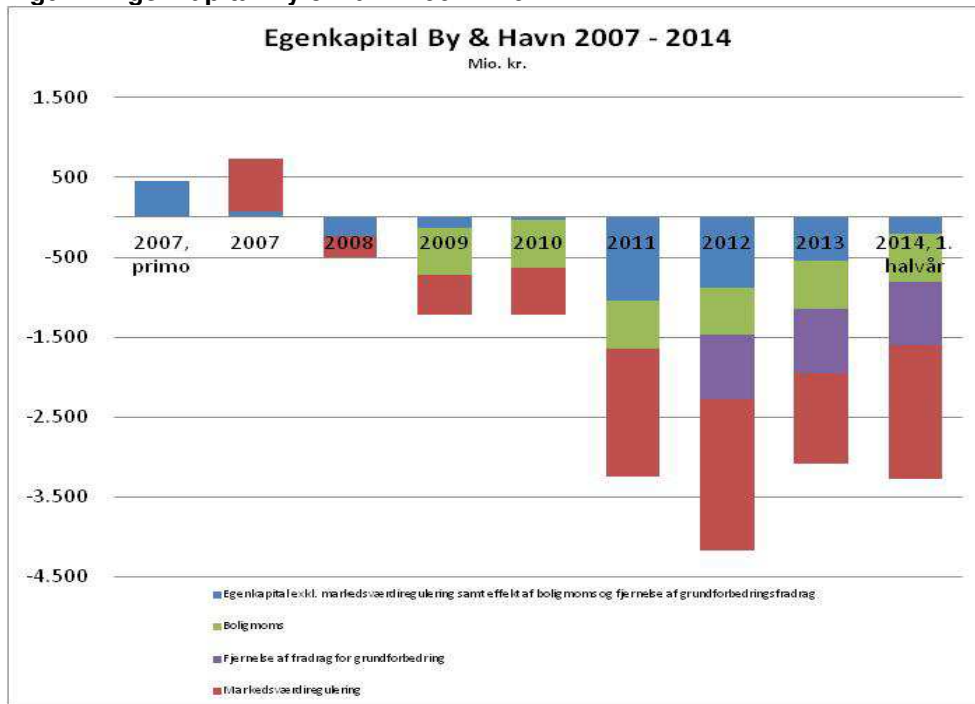
Forventninger til 2014

For hele 2014 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 500 mio. kr. Resultatniveauet forudsætter, at den nuværende positive trend på ejendomsmarkedet holder året ud.

Fra den primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af investeringsejendomme ventes et samlet positivt cash-flow på mere end 200 mio. kr. Beløbet kan sammen med forventede indbetalinger fra salg af ejendomme stort set dække likviditets-trækket fra finansielle poster og investeringer. Selskabets gæld ventes således stort set at være uændret ved årets udgang i forhold til primo året. I november 2014 skal der gennemføres refinansiering af eksisterende lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ved ovenstående vurdering af det forventede årsresultat er der ikke taget højde for de regnskabsmæssige konsekvenser af den indgåede principaftale mellem Staten og Københavns Kommune som omtalt under afsnit 1.

Figur 1. Egenkapital By & Havn 2007 – 2014



8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2014

	Note	1. halvår 2014 DKK 1.000	1. halvår 2013 DKK 1.000
Nettoomsætning	2	212.047	217.202
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3	391.400	112.817
Andre driftsindtægter		552	537
Indtægter i alt		603.999	330.556
Personaleomkostninger	4	-34.226	-33.794
Andre eksterne omkostninger	5	-54.651	-56.636
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6	-51.485	-45.212
Resultat af primær drift		463.637	194.914
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	7	2.987	90.381
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	8	8.682	13.278
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	9	-465	-123
Finansielle indtægter	10	240.258	364.055
Finansielle omkostninger	11	-365.590	-542.913
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		349.509	119.592
Markedsværdiregulering af gæld	12	-543.998	538.607
Periodens resultat		-194.489	658.199

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.204	103.536
Overført overskud	-205.693	554.663
	-194.489	658.199

Balance 30. juni 2014**Aktiver**

	Note	30. juni 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Investeringsejendomme		10.381.858	9.258.867
Grunde og bygninger		499.759	363.536
Havneindretninger		1.194.966	1.208.312
Driftsmateriel		8.758	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse		16.348	102.389
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		0	933.580
Materielle anlægsaktiver	13	12.101.689	11.875.825
Kapitalandele i datterselskaber	14	149.443	152.422
Kapitalandele i joint ventures	15	212.819	230.799
Kapitalandele i associerede selskaber	16	5.526	5.990
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	17	23.427	23.215
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	3.433	3.426
Andre værdipapirer	17	176.773	175.958
Finansielle anlægsaktiver		571.421	591.810
Anlægsaktiver		12.673.110	12.467.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.553	99.149
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	170.159	260.308
Tilgodehavende hos datterselskaber		278	331
Tilgodehavende hos joint ventures		1.665	485
Andre tilgodehavender	19	481.405	447.635
Periodeafgrænsningsposter		23.571	38.485
Tilgodehavender		745.631	846.393
Likvide beholdninger	20	506.973	0
Omsætningsaktiver		1.252.604	846.393
Aktiver		13.925.714	13.314.028

Balance 30. juni 2014**Passiver**

	Note	30. juni 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-3.734.455	-3.532.883
Egenkapital		-3.283.891	-3.082.319
Andre hensatte forpligtelser	21	58.268	58.268
Hensatte forpligtelser		58.268	58.268
Kreditinstitutter		13.369.197	13.519.163
Obligationer		204.685	208.018
Leasingforpligtelser		65.794	67.249
Deposita		36.561	34.973
Gæld til Københavns Kommune		535.277	523.868
Langfristede gældsforpligtelser	22	14.211.513	14.353.271
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22	2.391.953	1.431.914
Bankgæld	20	0	145.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23	423.956	218.870
Gæld til datterselskaber		0	960
Anden gæld		63.648	136.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder		60.267	51.053
Kortfristede gældsforpligtelser		2.939.824	1.984.808
Gældsforpligtelser		17.151.337	16.338.079
Passiver		13.925.714	13.314.028
Eventualforpligtelser mv.	24		
Nærtstående parter og ejerforhold	25		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2014

	Note	30. juni. 2014 DKK 1.000	31. dec. 2013 DKK 1.000
Periodens resultat		-194.489	1.091.864
Reguleringer	26	318.211	-921.213
Ændring i driftskapital	27	9.359	-148.179
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		133.081	22.472
Renteindbetalinger og lignende		78.677	757.650
Renteudbetalinger og lignende		-82.564	-1.214.419
Pengestrømme fra ordinær drift		129.194	-434.297
Pengestrømme fra driftsaktivitet		129.194	-434.297
Køb af materielle anlægsaktiver		-159.469	-1.651.048
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-1.034	-152.646
Salg af investeringsejendomme		273.520	2.335.707
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		0	379
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		90.149	-221.825
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		25.546	23.027
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		228.712	333.594
Optagelse af lån, nettoprovenue		298.791	2.545.219
Tilbagebetaling af gæld		-149.724	-2.454.127
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		149.067	91.092
Ændring i likvider		506.973	-9.611
Likvider primo		0	9.611
Likvider ultimo		506.973	0
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		506.973	0
Likvider ultimo		506.973	0

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2014

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2013	450.564	-4.619.431	-4.168.867
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-5.316	-5.316
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		128.261	128.261
Årets resultat		963.603	963.603
Egenkapital 31. december 2013	450.564	-3.532.883	-3.082.319
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-1.116	-1.116
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.204	11.204
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter		-5.967	-5.967
Periodens resultat		-205.693	-205.693
Egenkapital 30. juni 2014	450.564	-3.734.455	-3.283.891

Noter til halvårsrapporten

1 Segmentoplysninger

	1. halvår 2014 Udlejning DKK 1.000	1. halvår 2014 Havnedrift DKK 1.000	1. halvår 2014 Parkering DKK 1.000	1. halvår 2014 Areal DKK 1.000	1. halvår 2014 I alt DKK 1.000
Indtægter	150.679	29.963	22.625	400.732	603.999
Omkostninger	-52.287	-5.539	-9.578	-21.473	-88.877
Resultat før af- og nedskrivninger	98.392	24.424	13.047	379.259	515.122
Af- og nedskrivninger	-3.002	-12.386	-123	-35.974	-51.485
Resultat før finansielle poster	95.390	12.038	12.924	343.285	463.637
	30. juni 2014 Udlejning DKK 1.000	30. juni 2014 Havnedrift DKK 1.000	30. juni 2014 Parkering DKK 1.000	30. juni 2014 Areal DKK 1.000	30. juni 2014 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.384.650	0	501.834	7.495.374	10.381.858
Grunde og bygninger	0	431.167	0	68.592	499.759
Havneindretninger	91.324	627.791	0	475.851	1.194.966
Driftsmateriel	927	4.544	16	3.271	8.758
Materielle anlægsaktiver under opførelse	4.756	31	1.397	10.164	16.348
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	450	157.588	0	413.383	571.421
Anlægsaktiver i alt	2.482.107	1.221.121	503.247	8.466.635	12.673.110
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	170.159	170.159
Tilgodehavender	52.077	16.639	1.006	505.750	575.472
Omsætningsaktiver i alt	52.077	16.639	1.006	675.909	745.631
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	12.269	1.745	5.048	404.894	423.956
Anden gæld	80.046	1.614	2.016	2.432.194	2.515.870
Kortfristede gældsforpligtelser	92.315	3.359	7.064	2.837.088	2.939.826

Noter til halvårsrapporten

1 Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2013 Udlejning DKK 1.000	1. halvår 2013 Havnedrift DKK 1.000	1. halvår 2013 Parkering DKK 1.000	1. halvår 2013 Areal DKK 1.000	1. halvår 2013 I alt DKK 1.000
Indtægter	142.214	23.043	19.803	145.496	330.556
Omkostninger	-52.312	-6.739	-10.355	-21.024	-90.430
Resultat før af- og nedskrivninger	89.902	16.304	9.448	124.472	240.126
Af- og nedskrivninger	-2.976	-8.197	-85	-33.954	-45.212
Resultat før finansielle poster	86.926	8.107	9.363	90.518	194.914
	31. dec. 2013 Udlejning DKK 1.000	31. dec. 2013 Havnedrift DKK 1.000	31. dec. 2013 Parkering DKK 1.000	31. dec. 2013 Areal DKK 1.000	31. dec. 2013 I alt DKK 1.000
Anlægsaktiver					
Investeringsejendomme	2.331.307	0	499.916	6.427.644	9.258.867
Grunde og bygninger	0	293.871	0	69.665	363.536
Havneindretninger	93.810	632.226	0	482.276	1.208.312
Driftsmateriel	765	4.961	162	3.253	9.141
Materielle anlægsaktiver under opførelse	7.643	1.142	142	93.462	102.389
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	933.580	933.580
Finansielle anlægsaktiver	468	175.387	0	415.955	591.810
Anlægsaktiver i alt	2.433.993	1.107.587	500.220	8.425.835	12.467.635
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	260.308	260.308
Tilgodehavender	78.520	11.679	2.250	493.636	586.085
Omsætningsaktiver i alt	78.520	11.679	2.250	753.944	846.393
Gældsforpligtelser					
Leverandørgæld	32.077	5.411	9.201	172.181	218.870
Anden gæld	140.123	2.108	2.572	1.621.134	1.765.937
Kortfristede gældsforpligtelser	172.200	7.519	11.773	1.793.315	1.984.807

Noter til halvårsrapporten

	1. halvår 2014	1. halvår 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
2 Nettoomsætning		
Havneindtægter	584	740
Lejeindtægter, ejendomme	102.124	125.754
Lejeindtægter, havn	26.817	18.763
Parkeringsindtægter	21.705	18.966
Jordmodtagelse, havn	47.771	47.000
Øvrig omsætning	13.046	5.979
	212.047	217.202
3 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	28.044	-27.073
Værdireguleringer af investeringsejendomme	363.356	139.890
	391.400	112.817
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	30.363	30.176
Pensioner	2.172	2.113
Andre omkostninger til social sikring	413	310
Øvrige personaleomkostninger	1.278	1.195
	34.226	33.794
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	111	110
5 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	39.610	41.179
Ejendomsskatter og afgifter	15.041	15.457
	54.651	56.636
6 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	3.501	3.203
Havneindretninger	46.789	40.504
-heraf jorddepot	34.647	32.169
Driftsmateriel	1.195	1.505
	51.485	45.212

Noter til halvårsrapporten

	1. halvår 2014	1. halvår 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	2.987	90.381
	2.987	90.381
8 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	8.682	13.278
	8.682	13.278
9 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-465	-123
	-465	-123
10 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	62.387	46.625
Renteindtægter, finansielle instrumenter	165.228	137.391
Renteindtægter, datterselskaber	164	669
Renteindtægter, joint ventures	0	172
Indtægter fra finansielle anlægsaktiver	3.705	8.966
Valutakursreguleringer	5.813	168.435
Andre finansielle indtægter	2.961	1.797
	240.258	364.055
11 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	189.831	201.079
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	166.071	175.119
Renteomkostninger, Københavns Kommune	3.923	-2.040
Finansiel leasing	1.568	1.559
Valutakursreguleringer	4.188	167.104
Andre finansielle omkostninger	9	92
	365.590	542.913
12 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	-139.091	-277.993
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-397.421	-268.303
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	-7.486	7.689
	-543.998	-538.607

Noter til halvårsrapporten

13 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	10.286.761	409.304	1.412.072	30.174	102.389
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	933.580	0	0	0	159.470
Afgang i perioden	0	0	0	-1	0
Overførsler i perioden	71.531	139.724	33.443	813	-245.511
Kostpris 30. juni	<u>11.291.872</u>	<u>549.028</u>	<u>1.445.515</u>	<u>30.986</u>	<u>16.348</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.027.894				
Periodens nettoopskrivning	363.356				
Periodens tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-245.476				
Værdireguleringer 30. juni	<u>-910.014</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		45.768	203.760	21.033	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		3.501	46.789	1.195	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni		<u>49.269</u>	<u>250.549</u>	<u>22.228</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>10.381.858</u>	<u>499.759</u>	<u>1.194.966</u>	<u>8.758</u>	<u>16.348</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>70.861</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 tidshorisont.

Noter til halvårsrapporten

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	91.236	91.602
Periodens tilgang	0	40
Periodens afgang	0	-406
Kostpris ultimo	<u>91.236</u>	<u>91.236</u>
Værdireguleringer primo	61.186	-22.350
Periodens resultat	2.987	29.464
Regulering finansielle instrumenter	-5.967	0
Tilbageførsel intern avance	0	54.072
Værdireguleringer ultimo	<u>58.206</u>	<u>61.186</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>149.442</u>	<u>152.422</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	98,35 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
15 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	219.726	219.726
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>219.726</u>	<u>219.726</u>
Værdireguleringer primo	11.073	9.882
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-1.116	-5.316
Periodens resultat	8.682	29.533
Udbytte til moderselskabet	-25.546	-23.026
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-6.907</u>	<u>11.073</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>212.819</u>	<u>230.799</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 halvårsrapporten

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo	6.632	6.632
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
	<u>6.632</u>	<u>6.632</u>
Værdireguleringer primo	-642	-177
Periodens resultat	-465	-465
Udbytte til moderselskabet	0	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-1.107</u>	<u>-642</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo perioden	<u>5.525</u>	<u>5.990</u>

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 16.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct.

17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	175.958	23.215	3.426
Periodens tilgang	3.705	0	0
Periodens afgang	-2.890	212	7
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>176.773</u>	<u>23.427</u>	<u>3.433</u>

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

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	<u>170.159</u>	<u>260.308</u>
	<u>170.159</u>	<u>260.308</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 150 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Noter til halvårsrapporten

19 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 199 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 252 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

20 Likvide beholdninger

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori FN-Byen P/S og Komplementarselskabet FN-Byen ApS samt Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S og Komplementarselskab No. 1 ApS indgår. Likvider, der ultimo perioden figurerer med negativ værdi, overføres til posten "Bankgæld."

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
21 Andre hensatte forpligtelser		
Kostpris 1. januar	58.268	52.765
Tilgang i perioden	0	23.300
Anvendt i perioden	0	-17.797
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	58.268	58.268
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive		
Inden for 1 år	7.750	7.750
Mellem 1 og 5 år	44.474	44.474
Efter 5 år	6.044	6.044
	58.268	58.268

	Vedr. ejd. salg	Miljøforan- staltninger	Understøt- telsesfond
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	21.050	37.074	144
Tilgang i perioden	0	0	0
Anvendt i perioden	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	21.050	37.074	144

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af arealer.

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2014 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

30. juni 2014	31. dec. 2013
DKK 1.000	DKK 1.000

22 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	15.358.285	14.948.116
Obligationer	204.685	208.018
Bankgæld	0	145.221
Leasingforpligtelser	68.657	70.046
Gæld til Københavns Kommune	535.277	524.031
	16.166.904	15.895.432

Selskabets nominelle gæld for kreditinstitutter og obligationer udgør 13.306 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
30. juni 2014	10.707.323	4.859.693	-4.046	15.562.970
31. december 2013	11.211.025	3.947.756	-2.467	15.156.314

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	-2.578	-828	-2.000	-4.800	0	-3.050	-13.256	-14.257
Renteswaps	-596	295	882	3.200	0	-3.803	-22	-1.382
Valutaswaps	-1.228	0	0	1.200	0	0	-28	76
I alt	-4.402	-533	-1.118	-400	0	-6.853	-13.306	-15.563

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

Variabel rente	33,3 pct
Fast rente	33,3 pct
Real rente	33,4 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. 30. juni 2014 i alt 1.305 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde pr. 31. december 2013 i alt 885 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

22 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til etablering af Nordhavnsvejen. 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.

	30. juni 2014	31. dec. 2013
	DKK 1.000	DKK 1.000
Leasingforpligtelser		
Forpligtelser fra finansiell leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	6.013	5.939
Forfalder mellem 1 og 5 år	32.397	31.997
Forfalder efter 5 år	39.179	42.623
	77.589	80.559
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiell leasing	22.808	23.338

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	Finansiell leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.863	0	-2.389.089	-2.386.226
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	12.876	535.277	-7.848.747	-7.300.594
Forfalder efter 5 år	36.561	52.918	0	-5.325.134	-5.235.655
	36.561	68.657	535.277	-15.562.970	-14.922.475

Noter til halvårsrapporten

23 Leverandørgæld

Leverandørgæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter pr. 30. juni 2014 på 379 mio. kr. Pr. 31. december 2013 var beløbet 136 mio.kr.

24 Eventualforpligtelser mv.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet 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.

By & Havn indestår som selvskyldnerkautionist for en byggekreditfacilitet på 200 mio. kr. i Nordea udbetalt til Projektselskabet Marmorbyen P/S.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2014 udgør 284 mio. kr. (mod 277 mio. kr. pr. 31. december 2013) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgør 160 mio. kr. (mod 158 mio. kr. pr. 31. december 2013). Overdækningen i pensionskassen udgør 124 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 opfyldning i Nordhavn, etablering af adgangsforhold ved Nordhavn Station og renoveringsopgaver i Nordhavn med en restværdi på ca. 196 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter for ca. 325 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 flere arealer på samlet 107.870 etagemeter 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. 30. juni 2014 er der modtaget garantistillelser for i alt 114 mio. kr.

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

Noter til halvårsrapporten

25 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag
Københavns Kommune	København	Interessant
Den Danske Stat	Danmark	Interessant

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 14,15 og 16.

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 30. juni 2014 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 37 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 Nordhavn. Pr. 30. juni 2014 er gælden optaget i regnskabet til 535 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

Ejerforholdet forventes ændret pr. 1. juli 2014, idet Københavns Kommune overtager 40 pct. fra Den Danske Stat. Ændringen sker i overensstemmelse med principaftale mellem Københavns Kommune og Staten om metro til Ny Ellebjerg samt udbygning af Nordhavn.

Ejerforhold pr. 30.06.2014

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

Noter til halvårsrapporten

	<u>30. juni 2014</u>	<u>31. dec. 2013</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-240.258	-641.982
Finansielle omkostninger	365.590	966.970
Markedsværdiregulering af gæld	543.998	-759.770
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-392.192	-383.696
Regulering realiserede salg	792	-71.503
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-238
Periodens af- og nedskrivninger	51.485	97.083
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	465	465
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-11.669	-128.542
	<u>318.211</u>	<u>-921.213</u>
27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-110.841	-5.391
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-5.503
Ændring i leverandører mv.	101.479	159.073
	<u>-9.362</u>	<u>148.179</u>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber).

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.

Herudover indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt af finansielle aktiver og forpligtelser i resultatopgørelsen. 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når interessentskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

datterselskaber” og ”Resultat af kapitalandele i joint ventures” samt ”Resultat af kapitalandele i associerede selskaber”.

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

I balancen indregnes under posten ”Egenkapital” afdækning af dagsværdireguleret pengestrøm, der eksisterer som følge af afledt finansielt instrument tilhørende langfristet lån i datterselskaber.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Såfremt interessentskabets 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 om nettoomsætning, ordinært resultat før finansielle indtægter og omkostninger, samt aktiver og forpligtelser fordelt på forretningssegmenterne Arealudvikling, Udlejning, Parkering og Havnedrift. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på interessentskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Arealudvikling består af:

- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, herunder også omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af interessentskabets ejendomme samt indtægter fra jorddepot
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, der vedrører arealudvikling
- 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Drift og administration af parkeringsanlæg for DanLink-Udvikling P/S.

Der er kun ét geografisk segment.

Der sker fordeling af de poster, som indgår i periodens resultat til og med resultat før finansielle poster.

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.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Nettoomsætning omfatter havneindtægter, huslejeindtægter, parkeringsindtægter, indtægter fra jordmodtagelse og øvrig omsætning. Omsætning indregnes i resultatopgørelsen, når 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.

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord modtages fra kunder.

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 interessentskabets hovedaktivitet.

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

Omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendoms-skatte, 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

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme. Investeringsejendomme optages til dagsværdi, jf. nedenfor.

Finansielle poster

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme defineres som ejendomme, der ikke anvendes i interessentskabets 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 interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.
- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af den forventede salgsværdi for de enkelte udviklingsarealer ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav for de pågældende arealer.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommenes dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

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.

Nedskrivningsvurdering af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, 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.

Domicilejendomme 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.

Finansielle anlægsaktiver

For kapitalandele henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet".

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når interessentskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter og udstedte virksomhedsobligationer måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles udstedte virksomhedsobligationer og gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af fremtidige pengestrømme i form af variable rentebetalinger måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder 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 interessentskabets pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt interessentskabets likviditet ved periodens begyndelse og udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres efter den indirekte metode som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbetalinger. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, bortset fra "kortfristet del af langfristet gæld", 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 kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Hoved- og nøgletal

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

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

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

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

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

BY&HAVN

By & Havn
Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
Fax: 33 76 98 01
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

