

Udviklingselskabet By & Havn I/S

# Årsrapport 2011

BY&HAVN



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Ledelsesberetning</b> .....	<b>3</b>
Året i hovedtræk .....	3
Arealudvikling .....	5
Udlejning .....	7
Parkering .....	8
Havnedrift .....	9
Samfundsansvar (CSR).....	10
God selskabsledelse .....	11
Usikkerheder ved indregning og måling .....	17
Organisation og medarbejdere .....	20
Selskabsmæssige forhold .....	20
<b>Regnskabsberetning</b> .....	<b>22</b>
Resultat.....	22
Balance.....	22
Pengestrømsopgørelse .....	23
Begivenheder efter regnskabsårets udløb .....	23
Forventninger til 2012.....	23
<b>Regnskab</b> .....	<b>24</b>
Resultatopgørelse .....	24
Balance.....	25
Pengestrømsopgørelse .....	27
Egenkapitalopgørelse.....	28
Noter .....	29
Anvendt regnskabspraksis .....	41
Ledelsespåtegning .....	47
De uafhængige revisorers erklæringer .....	48

## Ledelsesberetning

### 1. Året i hovedtræk

By & Havn har i 2011 i lighed med de foregående år haft et højt aktivitetsniveau med udvikling af nye arealer. En række milepæle er nået for såvel planlægning af de kommende udbygningsområder som konkrete investeringer, hvortil kommer, at By & Havn har indgået sin hidtil største salgsaftale. Salgsaftalen omfatter en kontorejendom på 45.000 etagemeter, som By & Havn via et datterselskab er ved at etablere for FN, samt nærvedliggende arealer. Etableringen af kontorejendommen følger hovedtidsplanen og er nu godt halvvejs.

I Nordhavnen er arbejdet med udvidelse af havnen og etablering af en ny krydstogtterminal igangsat. Den samlede investering er på over 1 mia. kr.

I Indre Nordhavn er lokalplan for Århusgadekvarteret vedtaget, så den konkrete udvikling af området kan startes op.

I Ørestad er infrastrukturen blevet yderligere udbygget og et nyt parkeringshus på Edvard Thomsens Vej blev indviet i februar 2012.

By & Havns årsresultat er, trods fremgang på mange områder, stærkt påvirket af de almindelige økonomiske konjunkturer, herunder ikke mindst udviklingen på ejendomsmarkedet og udviklingen på de finansielle markeder, der har indebåret, at store urealiserede værdireguleringer har påvirket regnskabets negativt.

Ser man bort fra disse urealiserede værdireguleringer, blev der i 2011 opnået et resultat bedre end forventet. Resultatet af den primære drift ekskl. værdiregulering af investeringsejendomme blev i 2011 således på 105 mio. kr., hvilket er en fremgang i forhold til i 2010 på mere end 60 mio. kr. Foruden særlige engangsposter kan fremgangen henføres til øget driftsindtjening fra især parkerings- og udlejningsaktiviteterne. Der ventes yderligere fremgang for disse aktiviteter i 2012.

Resultatet før skat og markedsværdiregulering af gælden udgør -1.004 mio. kr. mod 67 mio. kr. i 2010. Resultatet er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på -632 mio. kr. (503 mio. kr. i 2010), der primært vedrører urealiserede værdireguleringer på -666 mio. kr. Den negative værdiregulering af selskabets investeringsejendomme er en naturlig følge af situationen på ejendomsmarkedet med begrænset salgsaktivitet og faldende priser. Værdireguleringen svarer til ca. 7 pct. af investeringsejendommens værdi og vedrører primært byudviklingsområder med et længere tidsperspektiv. På andre områder, herunder især udlejningsejendommene, har der været grundlag for en opskrivning af værdierne.

Ud over en indgået aftale om salg af FN-Byen Campus 1 og det nærvedliggende areal til LM-projektet (to tårne på henholdsvis Marmormolen og Langelinie med broforbindelse imellem) har der i 2011 kun været gennemført mindre salg. Der er i 2011 indgået en række optionsaftaler om salg af byggeretter, hvoraf flere ventes effektueret i 2012.

Der er i 2011 gennemført investeringer i moderselskabsregi for knap 600 mio. kr. Hertil kommer investeringer i byudvikling og ejendomme i joint ventures og datterselskaber for mere end 400 mio. kr. Investeringsniveauet ventes yderligere øget i 2012 og 2013, hvor udvidelsen af Nordhavnen med ny krydstogtkaj skal gennemføres og byggemodningen af det såkaldte Århusgadekvarter i Indre Nordhavn ventes igangsat. Som følge heraf ventes selskabets samlede gæld øget de kommende 3-4 år. Herefter vil gælden løbende blive nedbragt over de efterfølgende år i takt med, at salg af byggeretter realiseres.

De finansielle poster, der primært består af nettorenteomkostninger på selskabets langfristede gældsportefølje, blev på 498 mio. kr., hvilket er på niveau med 2010. Et faldende renteniveau har modvirket et stigende gælds niveau i løbet af 2011.

Det faldende renteniveau har dog samtidig indebåret, at markedsværdien af selskabets gældsforpligtelser er øget. Årets resultat er således blevet påvirket af negative urealiserede værdireguleringer af gælden med 1.021 mio. kr. Værdireguleringerne har ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Med et samlet årsresultat inkl. værdiregulering af gælden på -2.025 mio. kr. udgør egenkapitalen -3.250 mio. kr. pr. 31. december 2011 (-1.224 mio. kr. i 2010). Udviklingen i egenkapitalen skal ses i lyset af, at selskabet blev stiftet med en egenkapital på 450 mio. kr. i 2007, hvor de økonomiske konjunkturer var væsentlig anderledes. Selskabsformen og ejerkredsen medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift.

Genetablering af egenkapital og gældsnedbringelse gennem salg af byggeretter er primære styringsparametre for selskabet. Det forventes, at selskabet kan opnå en positiv egenkapital inden for en ca. 10-årig periode, afhængig af udviklingen i de kommende års økonomiske konjunkturer.

## Hoved- og nøgletal

	2011	2010	2009	2008	2007
	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	263	257	242	239	219
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-632	503	-75	83	72
Resultat af primær drift	-527	542	-45	117	121
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-12	-2	0	0	-15
Resultat af kapitalandele i joint ventures	33	26	41	76	55
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber	0	0	0	1	8
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-498	-499	-505	-564	-544
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-1.520	-591	-741	-1.403	102
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-1.004	67	-508	-370	-359
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.026</b>	<b>-26</b>	<b>-744</b>	<b>-1.208</b>	<b>286</b>
<b>Balance</b>					
Aktiver	12.081	11.788	13.569	14.505	14.960
Anlægsaktiver	11.057	11.167	12.915	13.662	13.207
Omsætningsaktiver	1.024	621	655	843	1.753
Investeringer i materielle anlægsaktiver	636	221	128	326	198
Af- og nedskrivninger	26	26	27	27	26
<b>Egenkapital</b>	<b>-3.251</b>	<b>-1.224</b>	<b>-1.222</b>	<b>-502</b>	<b>731</b>
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-665	-519	-615	-435	1.713
- investeringsaktivitet	-468	2.303	914	-143	661
heraf investering i materielle anlægsaktiver	636	221	128	326	198
- finansieringsaktivitet	1.197	-1.898	-399	-43	-3.111
Årets forskydning i likvider	64	-114	-100	-621	-737
<b>Antal medarbejdere</b>	<b>111</b>	<b>112</b>	<b>113</b>	<b>103</b>	<b>97</b>
<b>Nøgletal pct.</b>					
Overskudsgrad	N/A	71,4 pct.	-26,7 pct.	36,4 pct.	41,7 pct.
Afkastningsgrad	-4,4 pct.	4,6 pct.	-0,3 pct.	0,8 pct.	0,8 pct.
Soliditetsgrad	-26,9 pct.	-10,4 pct.	-9,0 pct.	-3,5 pct.	4,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	N/A	39,1 pct.
Nettorentebærende gæld	14.832	12.685	14.044	14.407	13.080
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.)

Resultatopgørelse	2011	2010
Nettoomsætning	6	12
Værdiregulering af investeringsejendomme	-857	554
Andre indtægter	29	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-822</b>	<b>566</b>
Omkostninger	55	63
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-877</b>	<b>503</b>
<b>Indtægt af kapitalandele</b>	<b>-11</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>-889</b>	<b>502</b>

Balance	2011	2010
Balancesum	8.770	8.956
Materielle anlægsaktiver	7.712	8.107
Investeringer	195	112
Gældsforpligtelser	13.336	11.332

Ud over den indgåede aftale om salg af FN-Byen Campus 1 - og et areal på Marmormolen - har der i 2011 som forventet ikke været gennemført væsentlige salg. Der er i 2011 indgået en række optionsaftaler om salg af byggeretter, hvoraf flere ventes effektueret i 2012.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets udviklingsarealer forløber tilfredsstillende.

### Ørestad

By & Havn har i 2011 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre arealerne salgsmodne. Aktiviteterne har bl.a. omfattet udarbejdelsen af en masterplan for arenakvarteret samt udbygning og forbedring af infrastrukturen, hvor indsatsen fortsat især er rettet mod områderne omkring de nye boligbyggerier i Ørestad Syd.

I Ørestad Nord pågår udvikling af nyt plangrundlag for "Radiorækkerne" med i alt 87 byhuse. Forslag til lokalplantillæg for projektet blev godkendt i december 2011 i Københavns Kommune. I området omkring Islands Brygge Metrostation har selskabet færdiggjort kanal, vandbassin og byrumsarealer.

I Ørestad City i området mellem Arne Jacobsens Allé og Byparken blev byggeriet af 88 almene seniorboliger afsluttet. Desuden pågår i samme område et byggeri med 108 ejerboliger og detailhandel mv. i stueetagen. Endelig pågår byggeriet af Ørestads første folkeskole til ca. 750 elever fordelt på tre skolespor. Skolen forventes taget i brug i 2. kvartal 2012. Bygningen rummer også et folkebibliotek, en fritidsklub og et pædagogisk center.

I Ørestad Syd er byggeriet af 36 rækkehuse vest for "8TALLET" afsluttet. Byggeriet af 49 almene familieboliger, 114 plejeboliger med tilhørende serviceareal samt 120 støttede ungdomsboliger pågår i byggefelter mellem Asger Jorns Allé og "Stævnen". Selskabet har færdiggjort byrummene inkl. beplantning, kanaler, søer mv. omkring de nye boligbyggerier i området.

Der er udviklet en ny masterplan for arenakvarteret mellem Ørestad City og Ørestad Syd. Forslag til lokalplan blev udvalgsbehandlet i Københavns Kommune i februar 2012 med henblik på endelig vedtagelse i 3. kvartal 2012. Planen rummer i alt 270.000 etagemeter byggeri og muliggør, ud over bolig- og erhvervsbyggeri, etablering af indendørs arena, skøjtehal og skole med idrætshal.

De to parter bag arenaen – Københavns Kommune og Realdania – har etableret et fælles selskab, der skal stå for projekteringen, opførelsen og ejerskabet af arenaen. By & Havn indgår som samarbejdspartner i projektet ved ud fra en samlet forretningsmæssig vurdering at stille et grundareal til rådighed for arenaen. Selve driften af arenaen bliver varetaget af en ekstern operatør. Arenaen forventes at være klar til brug ultimo 2015.

## **Nordhavnen**

By & Havn gennemfører i de kommende år en omfattende udvidelse af Nordhavnen. Dels skabes der bedre forhold for krydstogtindustrien og for fastholdelse af en erhvervshavn i København, dels skabes der grundlag for en ny bæredygtig bydel i Århusgadekvarteret.

Lovforslag om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (Flytning af containerterminal i Københavns Havn) blev vedtaget i Folketinget den 17. maj 2011. Loven muliggør depot til overskudsjord og opfyldning af et ca. 100 ha stort vandareal i Nordhavnen.

Det plangrundlag, der skal gøre det muligt at udbygge den inderste del af Nordhavnen - kaldet Århusgadekvarteret - blev godkendt i Borgerrepræsentationen i december 2011. Plangrundlaget, der omfatter kommuneplantillæg for Indre Nordhavn og lokalplan for Århusgadekvarteret, giver mulighed for etablering af ca. 350.000 etagemeter byggeri med blandet anvendelse. Samlet forventes 1.500-1.900 boliger og op til ca. 7.000 arbejdspladser ved fuld udbygning. Kvarteret udgør første fase af udviklingen af Indre Nordhavn, der omfatter godt 600.000 etagemeter nybyggeri. Hovedparten af byggeretterne i Århusgadekvarteret ventes solgt og udviklet i perioden fra 2012 til 2018.

## **Marmormolen og Harbour P/S**

Byggemodningsarbejderne på Marmormolen, hvor der skal etableres kontorfaciliteter til bl.a. FN (FN-Byen Campus 1), boliger og hotel, pågår i regi af By & Havns datterselskab Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S. I regi af datterselskabet FN-Byen P/S er kontorfaciliteter til FN under opførelse. Projektet følger tidsplanen således, at første etape af byggeriet med ca. 28.000 etagemeter forventes klar til ibrugtagning primo 2013 og anden etape på 17.000 etagemeter primo 2014.

Parallelt er opført lagerfacilitet til Unicef (Campus 2) i den yderste del af Nordhavnen. Pakhuset rummer bl.a. et fuldautomatisk højlager. Byggeriet afsluttes i to etaper, hvor første etape med lavlager, administrations- og personalefaciliteter samt dele af højlageret ibrugtages i 1. kvartal 2012 og anden etape med resterende funktioner i højlageret ibrugtages medio 2012.

Selskabet har tidligere indgået længerevarende lejekontrakter med Staten for såvel Campus 1 som Campus 2.

Selskabet har ultimo 2011 indgået en aftale med ATP Ejendomme og PensionDanmark om oprettelse af et projektselskab, "Harbour P/S". Projektselskabet skal på sigt eje FN-Byen (Campus 1) på Marmormolen og det såkaldte LM Project. LM Project består af to højhuse på henholdsvis Marmormolen og Langelinie, som skal forbindes med en gangbro. By & Havn indskyder FN-Byen færdigopført samt M-grunden som apportindskud i projektselskabet og har en mindre ejerandel i projektselskabet. Aftalen effektueres medio 2013.

## **Øvrige udviklingsarealer**

Byudviklingen af Enghave Brygge – området ved H.C. Ørstedsværket – til nyt blandet byområde er igangsat. Københavns Kommune vedtog startredegyrelse vedrørende forslag til lokalplan i september 2011, og Københavns Kommune forventer, at forslaget til lokalplan kan foreligge i 2. kvartal 2012.

### 3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning (mio. kr.)

Resultatopgørelse	2011	2010
Nettoomsætning	182	181
Værdiregulering af investeringsejendomme	225	-51
Andre indtægter	1	1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>408</b>	<b>131</b>
Omkostninger	87	107
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>321</b>	<b>24</b>
Indtægt af kapitalandele	0	0
<b>Resultat før renter</b>	<b>321</b>	<b>24</b>

Balance	2011	2010
Balancesum	2.093	1.799
Materielle anlægsaktiver	2.006	1.735
Investeringer	134	34
Gældsforpligtelser	1.306	1.185

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af 723 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Nettoomsætningen fra udlejning i 2011 er på niveau med 2010. Der har været en nedgang i omsætning fra lagerlokaler mv., der til gengæld er blevet opvejet af øget omsætning fra arealudlejning. Resultatet af den primære drift udgør 321 mio. kr., hvoraf 225 mio. kr. vedrører urealiserede værdireguleringer af værdien af selskabets udlejningsejendomme. Udlejningen af kontorlejemål mv. har fulgt udviklingen på markedet generelt med svagt stigende tomgangsprocenter. I løbet af 2011 er omfanget af areallejemål øget. Tomgangsprocenten for rene lagerfaciliteter har været stigende i 2011, men reduceret ved udgangen af 2011 som følge af nye lejeaftaler.

Selskabet varetager selv bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Selskabet har også i 2011 med succes forfulgt en strategi, hvorefter lagerlejemål omdannes til kontorer og showroom og dermed bidrager til den positive vækst i lejeindtægterne.

I forbindelse med byudviklingen af Århusgadekvarteret vil enkelte af By & Havns bygninger blive revet ned i løbet af 2012. Lejerne søges placeret i andre af selskabets lejemål.

## 4. Parkering

**Tabel 3. Nøgletal for Parkering (mio. kr.)**

<b>Resultatoppgørelse</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsætning	33	23
Værdireguleringer	0	0
Andre indtægter	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>33</b>	<b>23</b>
Omkostninger	17	17
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
Indtægt af kapitalandele	0	0
<b>Resultat før renter</b>	<b>16</b>	<b>6</b>

<b>Balance</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Balancesum	476	337
Materielle anlægsaktiver	389	324
Investeringer	0	31
Gældsforpligtelser	477	337

By & Havn opfører, driver og vedligeholder parkeringsanlæg i Ørestad City, Ørestad Syd, Nordre Toldbod og Søndre Frihavn. Selskabet har ansvaret for ca. 3.950 pladser enten i parkeringshuse eller på terræn, hvilket svarer til antallet af pladser i 2010. I løbet af 2011 er der etableret to nye terrænparkeringspladser i Ørestad Syd.

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 10 mio. kr., svarende til mere end 40 pct. i forhold til i 2010. 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, dels en højere indtjening pr. kunde. Resultatet af den primære drift er øget med 10 mio. kr.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad og Århusgadekvarteret. I Ørestad City åbnede et parkeringshus på Edvard Thomsens Vej med 747 parkeringspladser i februar 2012, og etableringen af det første parkeringshus i Ørestad Syd med ca. 700 pladser er igangsat primo 2012. I Århusgadekvarteret skal der etableres ca. 1.900 parkeringspladser i forbindelse med byudviklingen af området.



## 5. Havnedrift

**Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift (mio. kr.)**

<b>Resultatoppgørelse</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsætning	42	41
Andre indtægter	0	1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
Omkostninger	28	32
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
Indtægt af kapitalandele	32	25
<b>Resultat før renter</b>	<b>46</b>	<b>35</b>

<b>Balance</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Balancesum	784	699
Materielle anlægsaktiver	579	513
Investeringer	7	15
Forpligtelser	218	177

Størstedelen af By & Havns havnedriftsaktiviteter varetages af det 50 pct. ejede joint venture Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der ligeledes varetager den kommercielle havnedrift i Malmø. Størstedelen af By & Havns havneanlæg til kommerciel havnedrift er således udlejet til CMP. CMP lejer på tilsvarende vis havneanlæg i Malmø af Malmø Kommune.

Lejeaftalerne blev i 2011 forlænget, så de nu løber frem til 2035. I 2011 er der endvidere indgået aftale om en ny ejerstruktur, der indebærer, at private aktionærer har fået direkte ejerskab i CMP. By & Havns ejerandel er dog uforandret på 50 pct. 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.

By & Havn har i 2011 overtaget et areal ved Prøvestenen fra Udviklingselskabet Prøvestenen P/S. Arealet er etableret ved opfyldning af vandarealer siden 2002. En stor del af arealet (180.000 m<sup>2</sup>) udlejes til CMP med henblik på anvendelse til tørbulk-aktiviteter. I tilknytning til arealet er etableret ca. 600 meter kaj.

De sidste forberedelser til etablering af en ny krydstogtkaj på 1.100 meter med tre terminalbygninger blev gennemført i 2011. Kajen planlægges åbnet i 2013 og terminalbygningerne tages i brug i 2014.

I januar 2012 overgik ejerskab og det fulde drifts- og vedligeholdelsesansvar, herunder broåbninger, for Knippelsbro og Langebro til Københavns Kommune. Selskabet har dermed ikke længere noget ansvar for nogen af broerne på tværs af havneløbet i Københavns Havn.

Det samlede resultat før renter for havnedriften var i 2011 på 46 mio. kr., hvilket er 11 mio. kr. bedre end resultatet i 2010.

**Tabel 5. CMP's økonomiske omsætning og resultat 2007-2011 (mio. SEK)**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Omsætning	733	784	733	675	727
Resultat af primær drift	143	173	122	113	101

CMP opnåede i 2011 en omsætningsfremgang på næsten 52 mio. SEK, mens resultatet af den primære drift faldt med 12 mio. SEK. Den økonomiske afmatning fik konsekvenser for godsomsætningen, som i 2011 nåede 13,7 mio. tons mod 15 mio. tons i 2010. Den mindskede volumen skyldes først og fremmest et fald i mængden af transitolie, som har været negativt påvirket af uroen i Mellemøsten.

Antallet af krydstogtanløb blev 370 anløb med 820.000 passagerer. CMP fastholdt dermed sin position som den største krydstogtdestination i Østersøregionen.

Færgeset til Norge med DFDS er steget med 6 pct. i 2011, mens passagertallet blev 720.000, hvilket er samme niveau som i 2010.

På de fleste andre områder har omsætningen været opadgående i 2011.

I Malmø indviede CMP i sommeren 2011 en ny 450.000 m<sup>2</sup> ro-ro-, kombi- og containerterminal i Norra Hamnen i et udviklingsområde for havnedrift, som samlet er på 1,5 mio. m<sup>2</sup>.

## 6. Samfundsansvar (CSR)

By & Havn har siden oktober 2010 været medlem af UN Global Compact og støtter initiativets 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, da det er her selskabet kan bidrage mest. By & Havn er ligeledes bevidst om at sikre menneskerettigheder, arbejdsrettigheder og anti-korrupcion.

By & Havn udarbejdede i november 2011 den første COP-rapport, som orienterer om selskabets indsats i forhold til UN Global Compact. Ved redegørelsen for selskabets samfundsansvar i denne ledelsesberetning henvises til COP-rapporten for 2011. Der anvendes derfor årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse § 99 a, stk. 7, som lyder: "En virksomhed, som har udarbejdet en fremskridtsrapport i forbindelse med tilslutning til FN's Global Compact eller FN's Principper for ansvarlige investeringer, kan undlade at give de oplysninger, som er anført i stk. 1 og 2. COP-rapporten er tilgængelig på By & Havns hjemmeside [www.byoghavn.dk/CSR](http://www.byoghavn.dk/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 byudviklingselskab 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.

Ud over de mål og handlinger selskabet har rapporteret i COP-rapporten har selskabet i 2011 endvidere arbejdet med den samfundsansvarlige indsats på byudviklingsaktiviteter, miljø og bæredygtighed i byområderne.

### Byudviklingsaktiviteter

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 foreningen Ørestad Urbane Haver og Ørestad City Grundejerforening har By & Havn etableret byhaver i Ørestad City. Foreningen Ørestad Urbane Haver etablerede allerede i 2005 det første område med plantekasser i Ørestad Syd, og i 2011 har foreningen udvidet til Ørestad City.

By & Havn støttede galleriet PROJEKT8, som havde til huse i boligbyggeriet 8TALLET i Ørestad Syd. Elever fra otte internationale kunstakademier udstillede deres værker i galleriet.

Den årligt tilbagevendende københavnerbegivenhed Kulturhavn blev igen afviklet med By & Havn som hovedsponsor, og endvidere blev der ydet sponsorstøtte til svømmestævnet Christiansborg Rundt og Arkitekturløbet, hvor 1.000 deltagere løb gennem de nye bydele, herunder Sluseholmen og Tegholm.

### Miljø og bæredygtighed

Livet i By & Havns byområder skal kunne leves bæredygtigt, også i fremtiden. 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. Disse elementer af bæredygtighed går igen i den nye plan for arenakvarteret i bydelen.

I lokalplan for Århusgadekvarteret er der blandt andet fokus på at udvikle en tæt by med god kollektiv trafikbetjening, sikre gode vilkår for de bløde trafikanter og skabelse af grønne bykvarterer med grønne tage. Selskabet har indgået et partnerskab omkring energiforsyning og energiforbrug med Københavns Kommune, DONG Energy, Københavns Energi og Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.

I samarbejde med investorerne søger By & Havn at fremme udviklingen af bæredygtigt byggeri. Blandt andet er selskabet medlem af Green Building Council Denmark. Organisationen arbejder mod at etablere en dansk certificeringsordning inden for bæredygtighed. FN-Byen på i alt 45.000 etagemeter er blevet certificeret med den internationale Green Building-certificering. Samtidig er byggeriet blevet certificeret i det internationalt anerkendte miljømærke LEED, der måler og guider byggeriers bæredygtighed.

## **7. God selskabsledelse**

### **Kodeks for god selskabsledelse**

By & Havn efterlever generelt anbefalinger fra Komitéen for God Selskabsledelse samt i øvrigt Statens anbefalinger og krav for god selskabsledelse i statsejede virksomheder. Selskabet har løbende vurderet 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](http://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 efterleves 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.

### **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. Dette gælder også for så vidt angår revisionsudvalg, hvor den samlede bestyrelse har varetaget revisionsudvalgets funktion. Ultimo 2011 besluttede selskabets bestyrelse dog, at der nedsættes et egentligt revisionsudvalg, jf. også anbefalingerne herom. Den endelige form og struktur klarlægges i løbet af 2012.

Bestyrelsens opgaver fremgår af selskabets vedtægter, der forefindes på selskabets hjemmeside – [www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk).

Selskabets bestyrelse udgør 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 2011 seks bestyrelsesmøder, og der blev afholdt en skriftlig votering.

Bestyrelsesmøder fastlægges forud for årets begyndelse.

Der har i lighed med tidligere år været gennemført bestyrelsesevaluering. Evalueringen sker ved, at de enkelte medlemmer gennem udfyldelse af et spørgeskema i anonymiseret form tilkendegiver deres

holdning til blandt andet 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.

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, Copenhagen Malmö Port AB, Investeringsforeningen Maj Invest, Kærkommen Holding APS, Kommunekemi 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 samt formand for Ordrupgaards Advisory-board, tillige bestyrelsesmedlem i KAB Boligselskab samt Frederiksberg Fonden

Født 1967

Udpeget 2010

Agneta Björkman – Direktør, Vera Consultancy

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Århus Havn, Københavns Havns Pensionskasse, Monyx Financial Group AB, formand i bestyrelsen for Nordkysten A/S, 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 Amager Strandpark I/S, I/S SMOKA samt Afviklingsselskabet af 1. december 2009

Født 1971

Udpeget september 2011

I relation til bestyrelsens sammensætning kan oplyses, at der medio regnskabsåret blev foretaget udskiftning i bestyrelsen, idet Mette Reissmann udtrådte, og Københavns Kommune, jf. selskabets vedtægter, i stedet udpegede Lars Weiss som nyt bestyrelsesmedlem.

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 Goodwill 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. Det gælder både ved udarbejdelse af den overordnede forretningsstrategi og for strategier på enkeltområder som f.eks. salgsstrategi, udlejningsstrategi, parkeringsstrategi og finansstrategi. I øvrigt bliver identifikation og prioritering af risici indarbejdet i den daglige arbejdstilrettelæggelse.

Foruden risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der på bestyrelsesniveau særligt fokus på forsikringsforhold, forretningsmæssige risici samt finansielle risici.

### **Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen**

By & Havns risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen skal minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet.

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 en 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. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer.

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. På IT-området er der implementeret kontroller omkring anvendelse og ændringer af selskabets IT-systemer.

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.

### **Forsikringer**

På skadesområdet har By & Havn tegnet en række forsikringer vedrørende f.eks. bygninger, materiel, motorkøretøjer og ansvarsforhold. Det er en del af ledelsesansvaret at forholde sig aktivt til de opståede skader og overveje skadesforebyggende tiltag.

Bestyrelsen vedtager en gang årligt en forretningsstrategi og selskabets aktuelle forsikringsdækning.

### **Risikoforhold for forretningsområder**

#### Arealudvikling

Værdien af udviklingsejendomme er pr. 31. december 2011 på 9.461 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 med tilhørende offentlige investeringer 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 i København. Ejendomsmarkedets afhængighed af konjunkturudviklingen indebærer store udsving i salg mellem de enkelte år, ligesom konjunkturforløbet også påvirker prissætningen. I sidste ende kan konjunkturforholdene påvirke værdiskabelsen i selskabet på længere sigt. Værdien af selskabets arealer optages i regnskabet til dagsværdi.

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 begrænset, når der ses bort fra salg af FN-Byen (Campus 1), der er en udlejningsejendom under udvikling. Selve salget effektueres dog først i 2013. For de kommende 3-4 år ventes salget stadig påvirket af den økonomiske afmatning, og salget ventes derfor at ligge under det langsigtede niveau.

De seneste års konjunkturudvikling og begrænsede salg har også påvirket resultatudviklingen. Selskabets kapitalforhold og adgang til finansiering gør det dog muligt at klare relativt store udsving i resultat og egenkapital.

Det er selskabets strategi at fortsætte udviklingen af nye byområder, således at efterspørgslen kan imødekommes, når markedet vender. Aktivitetsniveauet tilpasses dog løbende den forventede markedsudvikling, så nye investeringer i byudvikling afpasses med salgstakten.

#### Udlejning

Værdien af By & Havns udlejningsejendomme er pr. 31. december 2011 opgjort til 2.311 mio. kr., hvilket svarer til ca. 20 pct. af selskabets samlede materielle anlægsaktiver.

Den største risiko for By & Havns omsætning og indtjening fra udlejningsaktiviteter er økonomisk afmatning, som det har været tilfældet de seneste par 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:

Bygningslejemål	51 pct.
Arealer	42 pct.
Vandarealer	<u>7 pct.</u>
	<u>100 pct.</u>

Bygningslejemål omfatter såvel lejemål til kontor og lager som til øvrige formål som restauration mv.

Tomgangsprocenten for de kontorlokaler i ejendomme, der ikke skal omdannes gennem byudvikling i den nærmeste årrække, er ved udgangen af 2011 opgjort til 13,9 pct.

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 depositum mindsker risikoen for direkte tab. I 2011 har de direkte tab på debitorer fra lejemål udgjort 2,5 mio. kr., hvilket er højere end de foregående år. Tabet kan primært henføres til en enkelt lejer, der er gået konkurs. Der er i øvrigt ikke konstateret en tendens til, at tab fra lejere er øget i forhold til tidligere års niveau på under 1 pct. af de årlige lejeindtægter.

#### Parkering

Værdien af By & Havns parkeringsanlæg er pr. 31. december 2011 opgjort til godt 950 mio. kr. (dagsværdi), svarende til ca. 10 pct. af de materielle anlægsaktiver.

Investering i nye parkeringsanlæg afpasses med udbygningstakten i de nye byudviklingsområder. I de nye udviklingsområder investeres i første omgang i midlertidige parkeringsanlæg i terræn, mens store investeringer i parkeringsanlæg i konstruktion først gennemføres, når der er tilstrækkeligt efterspørgselsgrundlag.

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 3.950 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 pladser i joint venture-selskabet DanLink-Udvikling P/S. Der er indgået ca. 4.500 aftaler med fast abonnementsbetaling, hvoraf 3.100 er erhvervsaftaler og 1.400 er privataftaler. De faste kunder står for ca. 70 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 enkelt-kunder.

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 0,6 mia. kr., svarende til ca. 6 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. Værdien af ejerandelen i CMP er opgjort til knap 0,2 mia. 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. CMP's aktiviteter 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.

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.

### **Finansielle risici**

Ved udgangen af 2011 havde By & Havn en samlet nominel gæld til kreditinstitutter på 12,0 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 Arealudviklingsselskabet 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. Målet har været opfyldt i alle år siden selskabets stiftelse.

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

I 2012 ventes optaget nye lån på i alt 3,1 mia. kr., hvoraf 1,4 mia. kr. går til refinansiering.

### Valutarisiko

I henhold til retningslinjerne i trepartsaftalen 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 finansiel risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteudvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2011 var 61 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 39 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 procent ændring i EUR-kursen er 55 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 reelt forrentede lån, mens den øvrige del fordeles stort set lige mellem nominelt fastforrentede og variabelt forrentede lån.

Pr. 31. december 2011 var 43 pct. af gælden fastforrentet, 37 pct. realrentebaseret og 20 pct. variabelt forrentet. Nye lån i 2011 ventes primært at omfatte kortvarige variabelt forrentede gældsforpligtelser.

Gældsporteføljens varighed er opgjort til 7,0 år pr. 31. december 2011, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 2,7 år for den nominelle gældsandel og 12,9 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 10 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 basispunkt (0,01 pct.).

**Table 6. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2010 og 2011 (pct.)**

	31.12.2011	31.12.2010
Variabelt forrentet	20	10
Fastforrentet	43	54
Realforrentet (indeks)	37	36
I alt	100	100

#### 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 2011 udgjorde likviditetsreserven 71 mio. kr. Overskudslikviditet i moderselskabet placeres alene i pengeinstitutter med en rating på mindst A+/A1. Likviditet anvendt 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 moderselskabet har trækingsrettigheder hos sine hovedbankforbindelser på 340 mio. kr., hvoraf der ved årets udgang var trukket 239 mio. kr.

## **8. Usikkerheder ved indregning og måling**

### **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2011 opgjort til en værdi af 9.461 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.311 mio. kr. samt udviklingsejendomme (byggegrunde til salg) til en værdi af 7.150 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.

Investeringssejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingssejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes, når det faktiske salg er begrænset. By & Havn har for at opnå større sikkerhed i værdiansættelsen af investeringssejendommene fået foretaget en ekstern vurdering af værdien af investeringssejendommene. Værdierne i årsregnskabet ligger på linje med disse eksterne vurderinger.

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

### Udlejningsejendomme

Værdiansættelsen af udlejningsejendomme er opgjort på basis af faktiske lejeindtægter fratrukket afholdte drifts- og vedligeholdelsesomkostninger og ejendomsskatter på ejendommene samt indirekte udgifter i form af administrationsudgifter. Lejestigninger som følge af lejereguleringer eller tilgang af nye lejere indregnes dermed først i takt med realiseringen, dog undtaget værdien af FN-Byen (Campus 1), der er indregnet på baggrund af den aftalte salgsspris. Der tages højde for de på skæringsdagen kendte større nedgange i lejeindtægterne som følge af fraflytninger mv. Værdien af indestående deposita og forudbetalt leje medgår ikke i værdiansættelsen.

Udlejningsejendommene består af flere forskellige typer af ejendomme fra moderne kontorlejemål til pakhuse og areallejemål i havneområder. Udlejningsindtægterne på årligt omkring 180 mio. kr. har derfor en stor spredning på brancher og kundetyper og er derfor mindre følsomme over for markedsudsving. De nuværende tomgangsprocenter på i gennemsnit ca. 10 pct. for bygningslejemålene anses for at være over den strukturelle tomgang. I værdiansættelsen er der derfor ikke foretaget korrektion for tomgang.

Nettolejen pr. ejendom kapitaliseres som udgangspunkt på baggrund af et afkastkrav på 5,2 pct. Ved værdiansættelsen af udlejningsejendommene tages der dog højde for, at nogle af udlejningsejendommene ligger i kommende udviklingsområder. Det gennemsnitlige afkastkrav ligger derfor højere end 5,2 pct.

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges afkastkravet med 0,8 procentpoint til 6,0 pct., reduceres dagsværdien fra 2.311 mio. kr. til 2.089 mio. kr.

**Tabel 7. Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav**

			Centralt skøn		
Primære afkastkrav, (pct.)	4,5	5,0	5,2	5,5	6,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.571	2.378	2.311	2.220	2.089

### Udviklingssejendomme

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingssejendomme, omfatter i alt knap 5 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller lokalplan under udarbejdelse for knap 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, hvilket også ventes at præge salget de næstkommende år. Baseret på konkrete optionsaftaler ventes dog indgået salgskontrakter for op imod 100.000 etagemeter byggeretter i 2012.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. Usikkerheden forstærkes af, at By & Havn kun i begrænset omfang har indgået salgsaftaler i 2011, der kan anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

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 2011 opgjort til 7.150 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. 5,5 pct. realt.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor med +/-1,0 procentpoint ændres den beregnede dagsværdi med ca. -800/+1.000 mio. kr.

**Tabel 8. Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor**

		Centralt skøn	
Real diskonteringsfaktor (pct.)	4,5	5,5	6,5
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	8.215	7.150	6.338

### 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 konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en ændring af salgstidspunktet for alle salg og de tilhørende udviklingsomkostninger med 1 år forøges/formindskes dagsværdien med ca. 400 mio. kr.

**Tabel 9. Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt**

		Centralt skøn	
Salgstidspunkt	Alle salg fremrykkes 1 år	Ingen salg før 2012	Alle salg udskydes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.546	7.150	6.775

### 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.

**Tabel 10. Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser**

		Centralt skøn	
Prisforudsætning (pct.)	-5		+5
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.774	7.150	7.539

## 9. Organisation og medarbejdere

By & Havn skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne er engagerede i deres opgaver og har høj trivsel. For at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø tilbyder selskabet en række goder, som kan bidrage positivt i medarbejderens hverdag. Samarbejdsudvalget har løbende dialog om hvordan de personalemæssige forhold justeres og forbedres. I 2011 har der været foretaget en APV-kortlægning, og resultaterne bliver omsat til en handlingsplan i 2012.

Selskabets medarbejdere besidder en værdifuld og unik viden om selskabets mange aktiviteter og er naturligt selskabets vigtigste ressource. For at fastholde og øge selskabets værdi er der fokus på, at selskabet til enhver tid udvikler, fastholder og tiltrækker kvalificerede medarbejdere. Endvidere er der fokus på øget videndeling for at fremme indsigten i selskabets mange forskelligartede opgaver og dermed blandt andet øge motivationen og engagementet hos medarbejderne.

By & Havn beskæftigede ved årets udgang 109 medarbejdere, der varetager selskabets mangeartede opgaver. Gennemsnitsalderen er 47 år og der er 40 kvinder og 69 mænd. I selskabets chefgruppe, som består af 11 personer, er der fem kvinder og seks mænd. Medarbejdergrupperne fordeler sig på 79 funktionærer og 30 specialarbejdere. Funktionærerne spænder over en bred vifte af faggrupper: Økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, kontomedarbejdere etc. Specialarbejderne omfatter bl.a. også maritime medarbejdere, ejendomsinspektører og teknikere.

## 10. Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet 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 Arealudviklingsselskabet 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.

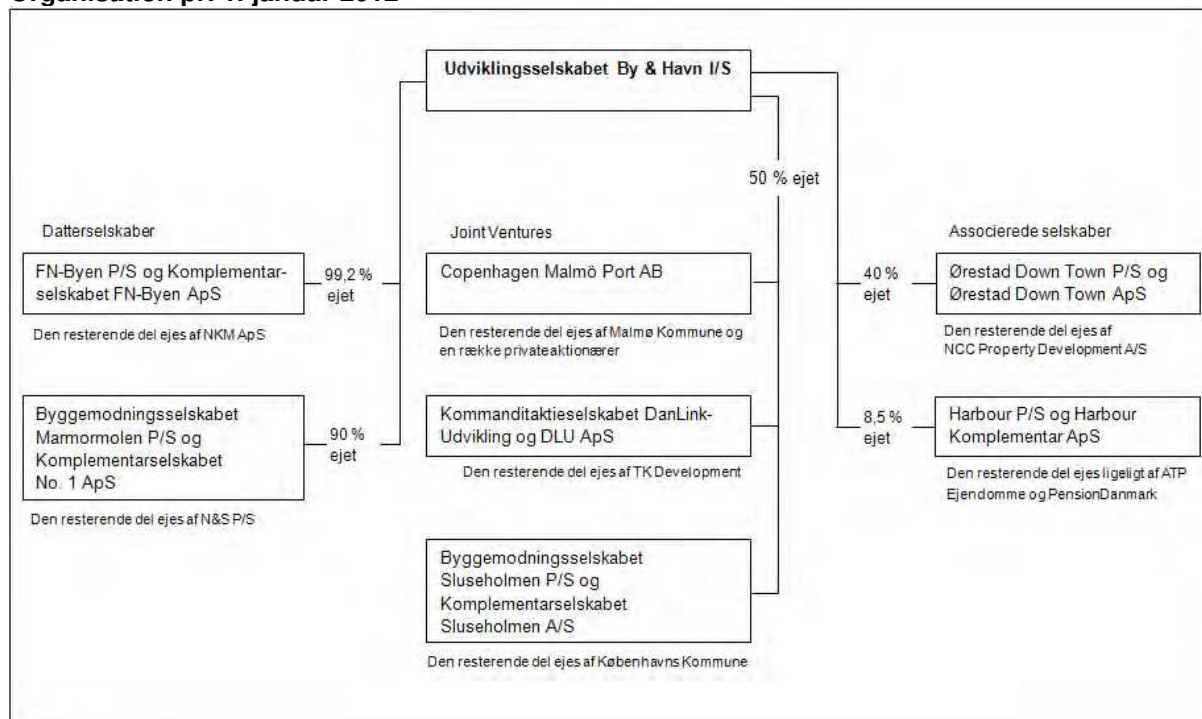
Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn, udlejning af ejendomme, parkering samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, hvor 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.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S under likvidation samt tilhørende komplementarselskab under likvidation. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet havde til formål at udvikle Sluseholmen.
- 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 2011 endvidere haft ejerandele i Udviklingselskabet Prøvestenen P/S og Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 med tilhørende komplementarselskaber. Selskaberne blev likvideret i 2011, da selskabernes formål er opfyldt.

### Organisation pr. 1. januar 2012



**Tabel 11. Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber (mio. kr.)**

Datterselskaber	77
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	187
- DanLink-Udvikling P/S	55
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	14
Associerede selskaber	7
<b>Kapitalandele i alt</b>	<b>340</b>

## Regnskabsberetning

### 11. Resultat

Årets nettoomsætning blev på 263 mio. kr., hvilket er en fremgang på 2 pct. i forhold til i 2010. Fremgangen vedrører især indtægter fra parkering i Ørestad, der stiger i takt med antallet af beboere og erhvervsvirksomheder, som flytter til området. Omsætningen fra udlejning har i 2011 stort set været på niveau med 2010.

Omsætningsfremgangen har også slået positivt igennem på resultatet af den primære drift. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendommene, blev resultatet af den primære drift på 105 mio. kr., hvilket er en fremgang på 66 mio. kr. i forhold til i 2010. Ud af den samlede fremgang har tilbagebetaling af ejendomsskatter samt indbetaling af fee fra samarbejdspartner i forbindelse med ændring af et aftaleforhold samlet bidraget med 50 mio. kr.

Der er i 2011 gennemført værdiregulering af investeringsejendomme på -632 mio. kr. (+503 mio. kr. i 2010). Den samlede værdiregulering består af urealiserede værdireguleringer på -666 mio. kr., mens der er opnået realiserede værdireguleringer vedrørende gennemførte tillægskøbssalg på 11 mio. kr. og salg af en tilbagekøbsrettighed på 23 mio. kr.

I 2011 udgjorde de finansielle nettoomkostninger 498 mio. kr. mod 499 mio. kr. i 2010. Størstedelen af nettoomkostningerne vedrører rentekomkostninger til kreditinstitutter mv. Den samlede forrentning af selskabets nominelle gæld til kreditinstitutter blev i 2010 på 4,4 pct.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld blev -1.004 mio. kr., hvilket er væsentligt lavere end i 2010, hvor resultatet udgjorde 67 mio. kr.

En del af By & Havns gæld er optaget som fastforrentede eller realt forrentede lån. Lånene optages til dagsværdi i regnskabet. I 2011 er der sket en markedsværdiregulering af gælden på -1.021 mio. kr. som følge af udviklingen i renten og inflationsforventningerne i løbet af året. Inkl. markedsværdiregulering af gæld blev det samlede resultat -2.025 mio. kr. (-20 mio. kr. i 2010).

Ses der bort fra værdireguleringerne har resultatudviklingen i selskabet været tilfredsstillende og stort set som forventet.

### 12. Balance

Den samlede balance pr. 31. december 2011 udgjorde 12.081 mio. kr. mod 11.795 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Anlægsaktiverne var på balancedagen 10.686 mio. kr., hvilket er 8 mio. kr. højere end året forinden. Årets negative værdireguleringer af investeringsejendomme er således stort set blevet modvirket af tilgang via investeringer. Den samlede tilgang i 2011 udgør 636 mio. kr. De største enkeltprojekter har været udvidelse af Nordhavnen, etablering af nyt lager til Unicef, byggemodning på Marmormolen samt nyt parkeringshus i Ørestad.

By & Havns finansielle anlægsaktiver er i 2011 mindsket med godt 100 mio. kr. til 371 mio. kr. Nedgangen vedrører primært Udviklingselskabet Prøvestenen P/S og DLU nr. 1, der er likvideret pr. 31. december 2011. By & Havn har i løbet af 2011 indskudt kapital i to nye projektselskaber. Sammen med NCC er etableret Ørestad Down Town P/S, der skal udvikle og sælge et afgrænset område i Ørestad City. By & Havn har indskudt knap 7 mio. kr. og har en ejerandel på 40 pct. Endvidere indgår By & Havn i Harbour P/S med knap 1 mio. kr., svarende til en ejerandel på 8,5 pct. De øvrige ejere er ATP Ejendomme og PensionDanmark. Harbour P/S bliver den fremtidige ejer af FN-Byen (Campus 1), der er under etablering, og skal udvikle og sælge arealer på Marmormolen og Langelinie. By & Havn

har i 2011 endvidere øget sin ejerandel fra 50 pct. til 90 pct. i Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S.

Tilgodehavender er i 2011 steget med 333 mio. kr. til 954 mio. kr. Den primære årsag til stigningen skyldes et tilgodehavende hos FN-By-selskabet, der finansierer byggeriet af FN-Byen (Campus 1) via en låneaftale hos By & Havn.

På passivside er egenkapitalen forøget med årets resultat til -3.250 mio. kr., hvoraf godt -1.000 mio. kr. vedrører dagsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser.

Pr. 31. december 2011 udgør de langfristede gældsforpligtelser 13.335 mio. kr., hvoraf langt den overvejende del vedrører gæld til kreditinstitutter. Selskabet har endvidere en gæld til Københavns Kommune, der vedrører den resterende del af selskabets bidrag til Københavns Kommunes etablering af vejforbindelse mellem Helsingørmotorvejen og Nordhavnen. Beløbet, der er opgjort som den diskonterede nutidsværdi, kommer til udbetaling ved vejens færdiggørelse.

Af de kortfristede gældsforpligtelser forfalder 1.359 mio. kr. inden for 1 år.

### **13. Pengestrømsopgørelse**

Den samlede pengestrøm fra driften før finansielle poster udgør -158 mio. kr. Ses der imidlertid bort fra ændringer i driftskapitalen, har der været et positivt cash-flow fra driften på 132 mio. kr.

Rentebetalinger og lignende har udgjort 568 mio. kr., mens pengestrømmen fra investeringsaktivitet har været -468 mio. kr.

Der blev i 2011 optaget lån for 4.299 mio. kr. og indfriet forfalden gæld for 3.102 mio. kr.

### **14. Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

### **15. Forventninger til 2012**

By & Havn forventer i 2012 et resultat før markedsværdiregulering af gæld omkring 0 kr. Resultatet vil naturligvis også i 2012 være stærkt afhængigt af udviklingen på ejendomsmarkedet, og herunder primært muligheden for at indregne realiserede eller urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommene.

For så vidt angår den primære drift ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme ventes en fortsat fremgang i forhold til 2011, når bortses fra særlige engangsposter, der indgår i resultatet for 2011. Fremgangen vedrører såvel lejemål som forventede indtægter fra modtagelse af jord til deponering i Nordhavnen. Hertil kommer rationaliseringer af den øvrige drift. Det samlede cash-flow fra driften ventes således at blive over 100 mio. kr.

For 2012 er der budgetteret med et likviditetstræk på 1,6 mia. kr. til gennemførelse af planlagte investeringer og til driften inkl. de finansielle poster. Hertil kommer, at By & Havn i slutningen af 2012 skal refinansiere gæld for 1,4 mia. kr. Det samlede likviditetsbehov 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011

	Note	2011 DKK 1.000	2010 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	262.733	256.612
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	-632.229	502.747
Andre driftsindtægter		30.042	1.570
<b>Indtægter i alt</b>		<b>-339.454</b>	<b>760.929</b>
Personaleomkostninger	3	-66.046	-65.687
Andre eksterne omkostninger	4	-94.936	-127.287
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-26.415	-25.649
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-526.851</b>	<b>542.306</b>
Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat	6	21.085	23.429
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	7	-48	72
Finansielle indtægter	8	604.011	698.596
Finansielle omkostninger	9	-1.102.266	-1.197.247
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>		<b>-1.004.069</b>	<b>67.156</b>
Markedsværdiregulering af gæld	10	-1.021.488	-92.913
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.025.557</b>	<b>-25.757</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.805	72
Overført overskud	-2.031.362	-25.829
	<b>-2.025.557</b>	<b>-25.757</b>

## Balance 31. december 2011

### Aktiver

	Note	31. dec. 2011 DKK 1.000	31. dec. 2010 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.461.088	9.875.141
Grunde og bygninger		358.751	315.222
Havneindretninger		492.682	385.794
Driftsmateriel		15.441	15.920
Materielle anlægsaktiver under opførelse		358.102	86.332
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11</b>	<b>10.686.064</b>	<b>10.678.409</b>
Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures	12	332.830	458.310
Kapitalandele i associerede selskaber	13	7.481	3.736
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	22.388	21.917
Andre tilgodehavender	14	8.109	4.424
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>370.808</b>	<b>488.387</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.056.872</b>	<b>11.166.796</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.944	79.991
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	28.545	67.214
Tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures		449.228	111.251
Andre tilgodehavender	16	400.488	361.157
Periodeafgrænsningsposter		1.476	1.429
<b>Tilgodehavender</b>		<b>953.681</b>	<b>621.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17</b>	<b>70.683</b>	<b>7.059</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.024.364</b>	<b>628.101</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.081.236</b>	<b>11.794.897</b>

## Balance 31. december 2011

### Passiver

	Note	31. dec. 2011 DKK 1.000	31. dec. 2010 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-3.701.313	-1.674.761
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.250.749</b>	<b>-1.224.197</b>
Andre hensatte forpligtelser	18	49.414	44.891
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.414</b>	<b>44.891</b>
Kreditinstitutter		12.528.978	8.604.175
Obligationer		215.821	214.208
Leasingforpligtelser		72.717	75.191
Deposita		31.288	31.270
Gæld til Københavns Kommune		486.142	450.717
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	19	<b>13.334.946</b>	<b>9.375.561</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	1.359.482	3.272.742
Bankgæld		239.333	68.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.816	24.798
Skyldig til joint ventures		3.259	3.627
Anden gæld	20	198.342	185.861
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.393	42.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.947.625</b>	<b>3.598.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.282.571</b>	<b>12.974.203</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.081.236</b>	<b>11.794.897</b>
Eventualforpligtelser mv.	21		
Honorar til revisorer	22		
Nærtstående parter og ejerforhold	23		



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2011

	Note	2011 DKK 1.000	2010 DKK 1.000
Periodens resultat		-2.025.557	-25.757
Reguleringer	24	2.157.350	90.964
Ændring i driftskapital	25	-289.581	-108.940
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-157.788</b>	<b>-43.733</b>
Renteindbetalinger og lignende		506.659	697.245
Renteudbetalinger og lignende		-1.014.331	-1.172.113
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-665.460</b>	<b>-518.601</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-665.460</b>	<b>-518.601</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-635.948	-221.480
Ændring i finansielle anlægsaktiver		42.522	2.457.312
Salg af investeringsejendomme		-12.350	-22.110
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		38.669	30.700
Modtaget udbytte fra datterselskaber og joint ventures		98.784	55.022
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		0	3.250
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-468.323</b>	<b>2.302.694</b>
Optagelse af lån, nettoprovenue		4.299.052	314.955
Tilbagebetaling af gæld		-3.101.645	-2.206.179
Nedbringelse af leasingforpligtelser		0	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede selskaber		0	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>1.197.407</b>	<b>-1.891.224</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>63.624</b>	<b>-107.131</b>
Likvider primo		7.059	114.190
<b>Likvider ultimo</b>		<b>70.683</b>	<b>7.059</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		70.683	7.059
<b>Likvider ultimo</b>		<b>70.683</b>	<b>7.059</b>

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2011

	Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2010	450.564	-1.854.064	-1.403.500
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		3.736	3.736
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		201.396	201.396
Årets resultat		-25.829	-25.829
<b>Egenkapital 31. december 2010</b>	<b>450.564</b>	<b>-1.674.761</b>	<b>-1.224.197</b>
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-995	-995
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		5.805	5.805
Periodens resultat		-2.031.362	-2.031.362
<b>Egenkapital 31. december 2011</b>	<b>450.564</b>	<b>-3.701.313</b>	<b>-3.250.749</b>

## Noter til årsrapporten

	2011 DKK 1.000	2010 DKK 1.000
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Havneindtægter	1.629	2.486
Lejeindtægter, ejendomme	213.973	206.466
Parkeringsindtægter	30.231	21.411
Øvrig omsætning	16.900	26.249
	<b>262.733</b>	<b>256.612</b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	34.148	6.323
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-666.377	496.424
	<b>-632.229</b>	<b>502.747</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	57.867	58.243
Pensioner	3.808	3.773
Andre omkostninger til social sikring	790	640
Øvrige personaleomkostninger	3.581	3.031
	<b>66.046</b>	<b>65.687</b>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.150	2.094
Bestyrelse	1.450	1.450
	<b>3.600</b>	<b>3.544</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>111</b>	<b>112</b>
<b>4 Andre eksterne omkostninger</b>		
Drifts- og administrationsomkostninger	81.207	91.377
Ejendomsskatter og afgifter	13.729	35.910
	<b>94.936</b>	<b>127.287</b>
<b>5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	7.357	7.243
Havneindretninger	16.057	15.312
Driftsmateriel	3.001	3.094
	<b>26.415</b>	<b>25.649</b>

## Noter til årsrapporten

	2011	2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber og joint ventures efter skat</b>		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-11.880	-2.222
Resultat af andel i joint ventures efter skat	32.965	25.651
	<b>21.085</b>	<b>23.429</b>
<b>7 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat</b>		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	-48	72
	<b>-48</b>	<b>72</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	68.816	71.068
Renteindtægter finansielle instrumenter	479.252	479.344
Renteindtægter, joint ventures	4.836	3.270
Renteindtægter, Københavns Kommune	6.738	75.819
Valutakursreguleringer	39.392	65.393
Andre finansielle indtægter	4.977	3.702
	<b>604.011</b>	<b>698.596</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, bank	502.847	559.318
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	540.603	519.039
Renteomkostninger, Københavns Kommune	26.433	21.291
Finansiel leasing	3.079	3.054
Valutakursreguleringer	28.174	72.992
Andre finansielle omkostninger	1.130	21.553
	<b>1.102.266</b>	<b>1.197.246</b>
<b>10 Markedsværdiregulering af gæld</b>		
Markedsværdiregulering af lån	203.653	10.934
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	808.680	63.133
Markedsværdiregulering, vejjæld, Københavns Kommune	9.155	18.846
	<b>1.021.488</b>	<b>92.913</b>

## Noter til årsrapporten

### 11 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	9.378.912	340.854	443.267	30.163	86.332
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Tilgang	0	46.033	0	0	607.917
Tilbageført tilgang	0	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	-21	0
Overførsler i perioden	205.825	4.854	122.946	2.522	-336.147
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.584.737</b>	<b>391.742</b>	<b>566.213</b>	<b>32.664</b>	<b>358.102</b>
Værdireguleringer 1. januar	496.229				
Periodens nettoopskrivning	-624.736				
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	4.857				
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>-123.650</b>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		25.633	57.473	14.243	
Reklassifikation		0	0	0	
Periodens afskrivninger		7.357	16.058	3.001	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-21	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>		<b>32.990</b>	<b>73.531</b>	<b>17.223</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.461.088</b>	<b>358.751</b>	<b>492.682</b>	<b>15.441</b>	<b>358.102</b>
Afskrives over		30-40 år	4-67 år	4-7 år	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		76.045			

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

By & Havn har i 2011 vurderet investeringsejendommene via ekstern valuar. Ledelsesberetningen indeholder detaljerede oplysninger herom.

#### **Værdiansættelse af investeringsejendomme**

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2011 opgjort til en værdi af 9.461 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.311 mio. kr. samt udviklingsejendomme (byggegrunde til salg) til en værdi af 7.150 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.

## Noter til årsrapporten

### 11 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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, når det faktiske salg er begrænset. By & Havn har for at opnå større sikkerhed i værdiansættelsen af investeringsejendommene fået foretaget en ekstern vurdering af værdien af investeringsejendommene. Værdierne i årsregnskabet ligger på linje med disse eksterne vurderinger.

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 lokalplan under udarbejdelse for knap 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, hvilket også ventes at præge salget de næstkommende år. Baseret på konkrete optionsaftaler ventes dog indgået salgskontrakter for op imod 100.000 etagemeter byggeretter i 2012.

Værdisætningen af så store arealer er naturligvis behæftet med betydelig usikkerhed. Usikkerheden er dels knyttet til afhændelsestidspunktet, dels til salgsprisen. Usikkerheden forstærkes af, at By & Havn kun i begrænset omfang har indgået salgsaftaler i 2011, der kan anvendes som udgangspunkt for værdiansættelsen.

Følsomhedsberegninger:

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2011 opgjort til 7.150 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. 5,5 pct. realt.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor med +/-1,0 procentpoint ændres den beregnede dagsværdi med ca. -800/+1.000 mio. kr.

*Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor*

		Centralt skøn	
Real diskonteringsfaktor (pct.)	4,5	5,5	6,5
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	8.215	7.150	6.338

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 konjunkturførsløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en ændring af salgstidspunktet for alle salg og de tilhørende udviklingsomkostninger med 1 år forøges/formindskes dagsværdien med ca. 400 mio. kr.



## Noter til årsrapporten

### 11 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

	Alle salg fremrykkes 1 år	Centralt skøn Ingen salg før 2012	Alle salg udskydes 1 år
Salgstidspunkt			
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.546	7.150	6.775

Salgspriser: Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommernes 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.)	-5	Centralt skøn	+5
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.774	7.150	7.539

31. dec. 2011  
DKK 1.000

31. dec. 2010  
DKK 1.000

### 12 Kapitalandele i datterselskaber og joint ventures

Kostpris 1. januar	350.377	261.047
Periodens tilgang	2.272	89.330
Periodens afgang	-31.321	0
Kostpris 31. december	321.328	350.377
Værdireguleringer 1. januar	107.933	116.090
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	-995	23.437
Periodens resultat	21.089	23.429
Udbytte til moderselskabet	-98.784	-55.023
Periodens afgang	-17.741	0
Værdireguleringer 31. december	11.502	107.933
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>332.830</b>	<b>458.310</b>

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.
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 500	50 pct.
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 2.000	90 pct.
Komplementarselskab No. 1 A/S	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.

## Noter til årsrapporten

	31. dec. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>13 Kapitalandele i associerede selskaber</b>		
Kostpris 1. januar	6.201	6.201
Periodens tilgang	7.489	0
Periodens afgang	-6.201	0
Kostpris 31. december	<u>7.489</u>	<u>6.201</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.465	713
Periodens resultat	-48	72
Udbytte til moderselskabet	0	-3.250
Periodens afgang	2.505	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-8</u>	<u>-2.465</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.481</u></b>	<b><u>3.736</u></b>

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

## 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vende hos joint ventures	Andre tilgode- havender
	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	21.917	4.424
Periodens tilgang	471	3.685
Periodens afgang	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.388</u></b>	<b><u>8.109</u></b>

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

	31. dec. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme</b>		
Skødekonti og garantier	18.729	15.594
Refusionsdebitorer Ørestad	9.816	51.620
	<u>28.545</u>	<u>67.214</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 4,8 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

## Noter til årsrapporten

### 16 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 118 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 250 mio. kr., der nedskrives i takt med salg af investeringsejendomme.

### 17 Likvide beholdninger

Der er indgået aftale om cash-pool ordning med Nordea, hvori FN-Byen P/S og Komplementarselskab FN-Byen ApS indgår.

### 18 Andre hensatte forpligtelser

	31. dec. 2011 DKK 1.000	31. dec. 2010 DKK 1.000
Kostpris 1. januar	44.891	44.896
Tilgang i perioden	4.523	0
Anvendt i perioden	0	-5
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>49.414</b>	<b>44.891</b>

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive

Inden for 1 år	22.403	5
Mellem 1 og 5 år	10.000	41.961
Efter 5 år	17.011	2.925
	<b>49.414</b>	<b>44.891</b>

	Miljøforanstaltninger DKK 1.000	Understøttelsesfond DKK 1.000
Kostpris 1. januar	44.666	225
Tilgang i perioden	4.508	15
Anvendt i perioden	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>49.174</b>	<b>240</b>

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2011 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. 2011      31. dec. 2010  
DKK 1.000      DKK 1.000

### 19 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	13.885.745	11.878.595
Obligationer	215.821	209.854
Leasingforpligtelser	75.268	77.704
Gæld til Københavns Kommune	486.305	450.880
	<b>14.663.139</b>	<b>12.617.033</b>

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 2011	8.530.877	5.596.100	-25.411	14.101.566
31. december 2010	6.010.764	6.093.371	-15.686	12.088.449

#### **Kreditinstitutter**

Rentebindingsperioder vedrørende finansielle forpligtelser 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	1.875	2.200	800	1.835	206	5.100	12.016	12.667
Renteswaps	-1.900	500	-800	-438	1.016	1.627	5	1.590
Valutaswaps	2.375	0	0	-1.246	0	-1.200	-71	-156
Øvrige derivater	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>2.350</b>	<b>2.700</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>1.222</b>	<b>5.527</b>	<b>11.950</b>	<b>14.101</b>

Derivater er nærmere beskrevet under finansielle risici i ledelsesberetningen.

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	19,7 pct
Fast rente	43,2 pct
Real rente	37,1 pct
	<b>100,0 pct</b>

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 1.434 mio. kr. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgjorde i 2011 i alt 867 mio. kr.

## Noter til årsrapporten

### 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder 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.

	31. dec. 2011	31. dec. 2010
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.653	5.515
Forfalder mellem 1 og 5 år	24.060	23.473
Forfalder efter 5 år	62.293	68.532
	<b>92.006</b>	<b>97.520</b>
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	24.895	25.556

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt 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 leasing gæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit-institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.551	163	1.356.768	1.359.482
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	11.467	486.142	5.425.291	5.922.900
Forfalder efter 5 år	31.288	61.250	0	7.319.507	7.412.045
	<b>31.288</b>	<b>75.268</b>	<b>486.305</b>	<b>14.101.566</b>	<b>14.694.427</b>

## Noter til årsrapporten

### 20 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 177 mio. kr. Pr. 31. december 2011 var beløbet 159 mio.kr.

### 21 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.

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 aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2011 udgør 269 mio kr. (mod 277 mio. kr. pr. 31. december 2010) og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 170 mio. kr. (mod 174 mio. kr. pr. 31. december 2010). 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 i Ørestad og renoveringsopgaver i Nordhavnen med en restværdi på ca. 837 mio. kr.

I forbindelse med salg af arealer til en samlet værdi af 128 mio. kr. er det aftalt, at By & Havn under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad 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 ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af kontrakter. For indgåelse af lejekontrakter udgør garantien ca. 34 mio. kr., og for entreprisekontrakter udgør den samlede garantistillelse 368 mio. kr.

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

## Noter til årsrapporten

### 22 Honorar til revision

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatterådgivning	Andre ydelser	I alt	2010
Rigsrevisionen	665	0	0	0	0	665	645
Deloitte	635	0	10	4	23	672	875
PricewaterhouseCoopers	0	35	100	0	137	272	297
KPMG	0	121	0	0	0	121	90
<b>I alt</b>	<b>1.300</b>	<b>156</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>160</b>	<b>1.730</b>	<b>1.907</b>

### 23 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune  
Den Danske Stat

#### Grundlag

Interessant  
Interessant

#### Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 12-13.

Endvidere anses bestyrelse og direktion som nærtstående parter.

#### Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Udviklingsselskabet By & Havn I/S har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 32,4 mio. kr.

Udviklingsselskabet By & Havn I/S 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 datterselskabet, joint ventures samt associerede selskaber i form af administrationsbidrag og tjenesteydelser.

Udviklingsselskabet By & Havn I/S er stiftet med en gæld til Københavns Kommune til bidrag af vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 31. december 2011 er gælden optaget i regnskabet til 486 mio. kr., som udgør hovedstolen samt indeksering og markedsværdiregulering.

Udviklingsselskabet By & Havn I/S har en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af udlejningsejendom. Pr. 31. december 2011 udgør det skyldige beløb ca. 449 mio. kr. mod ca. 110 mio. kr. pr. 31. december 2010.

#### Ejerforhold

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

## Noter til årsrapporten

	<u>31. dec. 2011</u>	<u>31. dec. 2010</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-604.011	-698.597
Finansielle omkostninger	1.102.266	1.197.247
Markedsværdiregulering af gæld	1.021.488	92.913
Værdireguleringer af investeringsejendomme	632.229	-502.747
Årets af- og nedskrivninger	26.415	25.649
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	48	-72
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og datterselskaber efter skat	-21.085	-23.429
	<b><u>2.157.350</u></b>	<b><u>90.964</u></b>
<b>25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	348.382	109.856
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-4.523	5
Ændring i leverandører mv.	-54.278	-921
	<b><u>289.581</u></b>	<b><u>108.940</u></b>



## 16. 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 investeringsejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden 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
- Parkeringsaktiviteterne i joint venture, K/S DanLink-Udvikling.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter**

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

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

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

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

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til 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 =  $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 17. Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011 for Udviklingselskabet 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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 13. april 2012. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 26. marts 2012

### Direktion

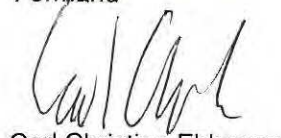


Jens Kramer Mikkelsen  
Adm. direktør

### Bestyrelse



Carsten Koch  
Formand



Carl Christian Ebbesen



Nina Dahle Rasmussen



Mads Lebech  
Næstformand



John Becher Krommes



Lars Weiss



Agneta Björkman



Peter Maskell

## 18. 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 til 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

#### 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, god offentlig revisionsskik, jf. rigsrevisorloven. 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 2011 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsrapportens note 11, hvori ledelsen på tilfredsstillende vis redegør for den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse.

København, den 26. marts 2012

#### Rigsrevisionen



Annie Nørskov  
Rigsrevisor

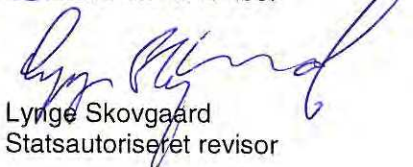


Katja Cecilie Mattfolk  
Kontorchef

#### Deloitte



John Menå  
Statsautoriseret revisor



Lyng Skovgaard  
Statsautoriseret revisor

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

