

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Årsrapport 2010

BY&HAVN



Bestyrelse og direktion

Bestyrelse

Carsten Koch (formand)
Direktør, Lønmodtagernes Dyrtidsfond

Mads Lebech (næstformand)
Adm. direktør, Industriens Fond

Agneta Björkman
Direktør, VERA Consultancy

Carl Christian Ebbesen
Civiløkonom, politisk sekretær,
medlem af Borgerrepræsentationen i
Københavns Kommune

John Becher Krommes
Specialarbejder (medarbejdervalgt
bestyrelsesmedlem)

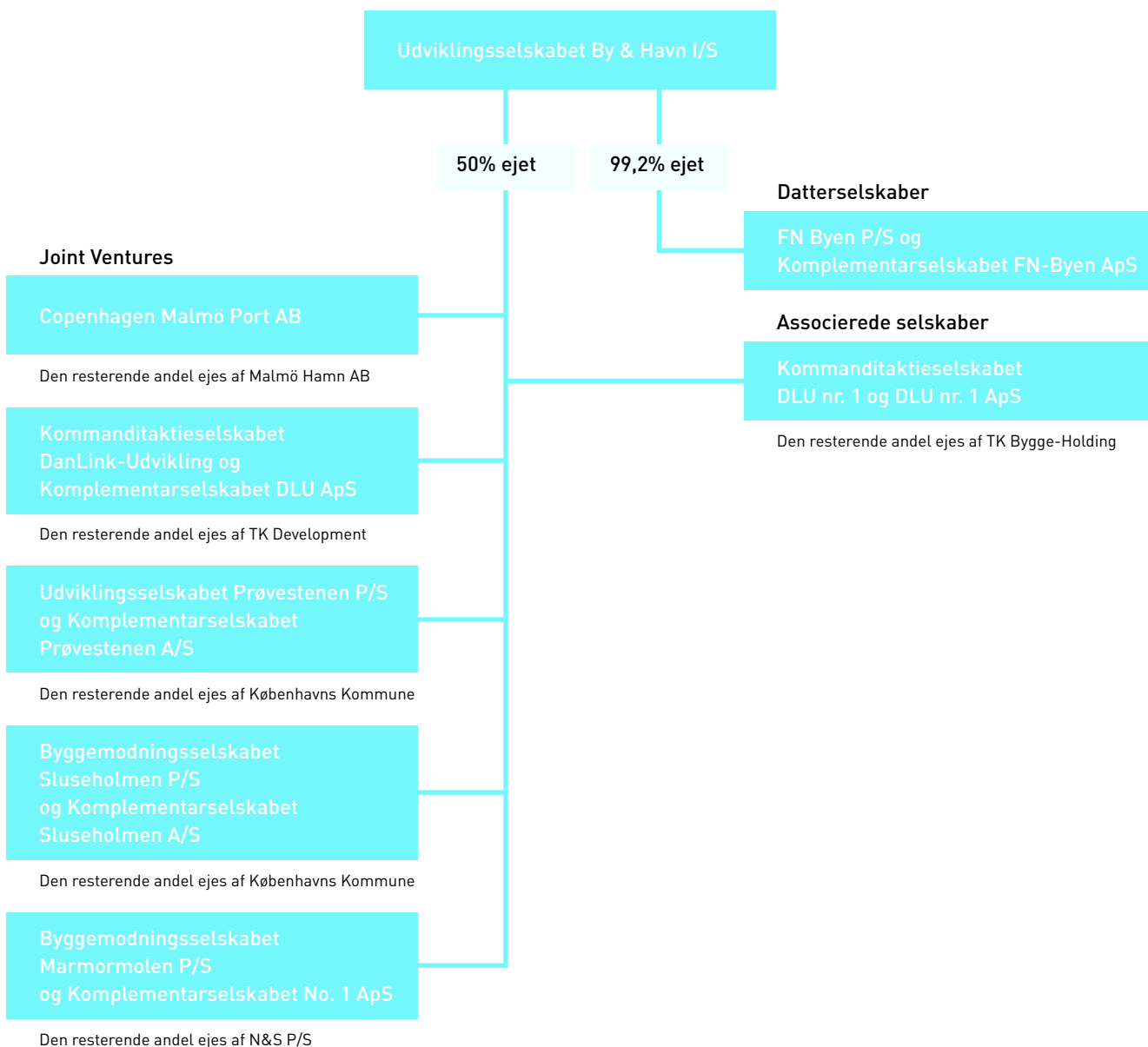
Peter Maskell
Professor ved Copenhagen
Business School

Nina Dahle Rasmussen
Regnskabschef (medarbejdervalgt
bestyrelsesmedlem)

Mette Reissmann
Direktør, allinfect.com og politisk
ordfører, medlem af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør



Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapport for 2010

Indholdsfortegnelse

Side

Ledelsesberetning

Året i hovedtræk	3
Arealudvikling	5
Udlejning	6
Parkering	7
Havnedrift	7
Samfundsansvar (CSR).....	9
God selskabsledelse.....	10
Organisation og medarbejdere	11
Selskabsmæssige forhold.....	11
Regnskabsberetning	13
Risikostyring	14
Værdiansættelse af investeringsejendomme	18

Regnskab

Resultatopgørelse.....	21
Balance	22
Pengestrømsopgørelse	24
Egenkapitalopgørelse	25
Noter	26
Anvendt regnskabspraksis.....	37
Ledelsespåtegning.....	43
De uafhængige revisorers påtegning	44
Bestyrelse og direktion	46

Ledelsesberetning

1. Året i hovedtræk

By & Havn fik i 2010 et resultat på 67 mio. kr. før skat og markedsværdiregulering af gælden. I 2009 var resultatet på -508 mio. kr. Resultatet er set i lyset af de nuværende markedsforhold inden for selskabets forretningsområder lidt bedre end forventet. Nettoomsætningen steg med 6 pct. i forhold til 2009. Stigningen fordeler sig på flere af selskabets forretningsområder.

Der har i 2010 været et højt aktivitetsniveau med udvikling af selskabets arealer; både med planlægning af de nye udviklingsområder og med konkrete investeringer.

Der har i 2010 i moderselskabet været afholdt investeringer på ca. 200 mio. kr., hvortil kommer investeringer i samme størrelsesorden i joint ventures mv. De største enkeltinvesteringer vedrører etablering af kontorfaciliteter til FN på Marmormolen, den såkaldte FN-By Campus 1 i regi af datterselskabet FN-Byen P/S, samt etableringen af nye lagerfaciliteter til Unicef (Campus 2). Byggemodningen af øvrige dele af Marmormolen foregår parallelt.

I Ørestad fortsætter arbejdet med at udbygge infrastrukturen, herunder veje- og parkområder mv. Selskabet igangsatte etableringen af endnu et parkeringshus i Ørestad City i 2010.

Planlægningsaktiviteterne har primært rettet sig mod Århusgadekvarteret i den indre del af Nordhavnen. I 2010 er der i Københavns Kommune udarbejdet en startredegyrelse vedrørende området, og en endelig lokalplan ventes i slutningen af 2011.

I 2010 er undersøgelserne og planlægningen af en ny krydstogtkaj fortsat. Myndighedsgodkendelserne for igangsætning af arbejdet ventes opnået i løbet af 1. halvår af 2011, og den nye krydstogtkaj ventes klar til krydstogtsæsonen i 2013.

Der har i 2010 kun været indgået én mindre salgsaftale, og der ventes heller ikke gennemført væsentlige salg i 2011. Fremdriften i udviklingen af selskabets arealer forløber samlet set som forventet, og flere områder er nu nærmere en realisering i takt med, at markedsforholdene forbedres. Der har i 2010 derfor været grundlag for en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme på i alt 503 mio. kr. En væsentlig del af værdireguleringerne er foretaget som en konsekvens af, at de forventede omkostninger til udvikling af selskabets udviklingsejendomme bliver lavere end hidtil antaget. Hertil kommer, at der i regnskabet er indregnet værdien af nyindgåede lejekontrakter.

Værdien af udviklingsejendommene, der udgør en væsentlig del af selskabets balance, kan kun opgøres skønsmæssigt, og er derfor behæftet med usikkerhed. Det vurderes, at der er taget højde for konsekvenserne af et presset ejendomsmarked i værdisætningen.

For udlejningsaktiviteterne, der med over 750 bygnings-, areal- og vandareallejemål udgør et væsentligt forretningsområde for By & Havn, er der opnået en omsætningsfremgang på 10 mio. kr. Udviklingen i 2010 har stort set været som forventet, og tomgangsprocenten for selskabets udlejningsportefølje ligger under markedsniveau.

By & Havn udbygger løbende parkeringsfaciliteter i sine udviklingsområder i takt med, at aktivitetsniveauet stiger. I 2010 udgjorde omsætningen 29 mio. kr. inkl. de parkeringsaktiviteter, der ligger i joint ventureselskabet K/S DanLink-Udvikling. Indtjeningsbidraget fra parkeringsaktiviteterne er i forhold til den investerede kapital endnu begrænset, men forventes at kunne forbedres i de kommende år gennem en højere udnyttelsesgrad.

Havnedriften, der primært varetages af det delvist ejede joint venture CMP, har i 2010 i øvrigt udviklet sig nogenlunde tilfredsstillende. Havnedriften blev hårdt ramt af konjunkturedgangen i 2009, men resultatudviklingen er nu stabiliseret. Den samlede omsætning fra havnedriftsaktiviteterne steg i 2010 med 2 mio. kr.

Selskabet blev i 2007 stiftet med en stor rentebærende gæld. Moderselskabets rentebærende gæld udgjorde ved udgangen af 2010 12,7 mia. kr. Gælden er i 2010 blevet forrentet med 4,4 pct., hvorved målet om at forrente gælden under 3 pct. realt fortsat holdes. En lav forrentning af gælden er en vigtig forudsætning for en positiv udvikling af selskabets samlede økonomi på langt sigt. Selskabet forsøger løbende at sikre, at risiciene på gældssiden er afbalanceret i forhold til den forventede udvikling på aktivsiden. Selskabet vil derfor også fremadrettet anvende både fast, variabelt og realt forrentede lån i sin gældsportefølje. Renteudviklingen i 2010 har indebåret, at resultatet er blevet belastet med 93 mio. kr. som følge af regulering af gælden til markedsværdi. Værdireguleringerne har ikke konsekvenser for selskabets langsigtede økonomi, hvis lånene holdes til udløb.

Efter skat blev årets resultat på -26 mio. kr. Den samlede egenkapital udgør nu -1.224 mio. kr. Selskabets egenkapital skal ses i lyset af en samlet balance på knap 12 mia. kr. og en egenkapital på 450 mio. kr. ved selskabets stiftelse i 2007. Hertil kommer, at værdien af selskabets investeringsejendomme blev nedskrevet med ca. 600 mio. kr. som følge af nye momsregler vedrørende salg af fast ejendom i 2009. Selskabsform og ejerforhold medfører, at udviklingen i egenkapitalen ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Det er dog stadig By & Havns forventning, at egenkapitalen vil blive genskabt på det oprindelige niveau inden for en kortere årrække.

Hoved- og nøgletal

	2010	2009	2008	2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Resultat				
Nettoomsætning	256.612	241.773	239.465	219.033
Værdireguleringer af investeringsejendomme	502.747	-74.801	82.717	71.886
Resultat af primær drift	542.306	-44.555	117.201	121.398
Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-2.222	0	0	-15.373
Resultat af kapitalandele i joint ventures	25.651	41.222	76.056	54.905
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	72	85	1.059	7.908
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-498.651	-505.174	-564.242	-543.507
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-591.564	-740.555	-1.402.721	101.800
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	67.156	-508.422	-369.926	-359.297
Årets resultat	-25.757	-743.803	-1.208.405	286.010
Balance				
Aktiver	11.787.838	13.569.381	14.504.838	14.960.495
Anlægsaktiver	11.166.796	12.914.549	13.662.332	13.207.308
Omsætningsaktiver	621.042	654.832	842.506	1.753.187
Investeringer i materielle anlægsaktiver	221.480	127.662	326.380	197.790
AF- og nedskrivninger	25.649	27.154	27.300	25.751
Egenkapital	-1.224.197	-1.221.874	-501.504	730.667
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-518.601	-614.846	-435.200	1.712.929
- investeringsaktivitet	2.302.694	913.958	-142.608	661.178
heraf investering i materielle anlægsaktiver	221.480	127.662	326.380	197.790
- finansieringsaktivitet	-1.898.283	-399.304	-43.322	-3.111.468
Årets forskydning i likvider	-114.190	-100.192	-621.103	-737.361
Antal medarbejdere	112	113	103	97
Nøgletal i %				
Overskudsgrad	71,4 pct.	-26,7 pct.	36,4 pct.	41,7 pct.
Afkastningsgrad	4,6 pct.	-0,3 pct.	0,8 pct.	0,8 pct.
Soliditetsgrad	-10,4 pct.	-9,0 pct.	-3,5 pct.	4,9 pct.
Forrentning af egenkapital	N/A	N/A	N/A	39,1 pct.
Nettorentebærende gæld	12.684.774	14.043.681	14.406.984	13.080.492
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.	2010	2009
Nettoomsætning	12	8
Værdiregulering af investeringsejendomme	555	-98
Andre indtægter	1	1
Indtægter i alt	573	-89
Omkostninger	61	59
Resultat af primær drift	507	-148
Materielle anlægsaktiver	8.254	7.240
Investeringer	112	73
Forpligtelser	106	90

Ovenstående tabel vedrørende segmentoplysninger er udarbejdet på koncernniveau, hvilket vil sige, at By & Havns datterselskaber og joint ventures mv. er pro rata-konsolideret.

Der er, som forventet, ikke gennemført væsentlige salg i 2010, og der ventes fortsat ikke indgået nye større salgsaftaler før 2012. Selskabets konkrete grundsalg og dermed økonomiske udvikling skal dog ses i et længere perspektiv.

Arbejdet med at planlægge og udvikle selskabets udviklingsarealer forløber tilfredsstillende.

Ørestad

By & Havn har i 2010 fortsat planlægningen og udbygningen af selskabets arealer i Ørestad med henblik på at gøre arealerne salgsmodne. Aktiviteterne består bl.a. i at udbygge og forbedre infrastrukturen, hvor indsatsen særligt har været rettet mod områderne omkring de nye boligbyggerier i Ørestad Syd.

I Ørestad Nord blev byggeriet af kontorhusene "Metropolen" og "Mikado House" på henholdsvis ca. 10.000 etagemeter og 18.000 etagemeter afsluttet. Begge bygninger rummer butikker og udadvendte funktioner i stueetagerne. I Ørestad City i området mellem Arne Jacobsens Allé og Byparken pågår byggeri af 89 almene seniorboliger samt 108 ejerboliger. I Ørestad Syd er byggeriet af 36 rækkehuse vest for "8TALLET" samt 49 almene familieboliger og 114 plejeboliger i byggefelter nord for "Stævnen" sat i gang.

By & Havn har i samarbejde med Københavns Kommune og Realdania indledt forundersøgelser vedrørende muligheder for etablering af en multiarena i Ørestad Syd. En eventuel multiarena vil blive placeret i sammenhæng med etablering af en planlagt kommunal skøjtehal og en planlagt skole i samme område.

Nordhavnen

Regeringen har den 2. marts 2011 fremsat lovforslag, der muliggør depot til overskudsjord fra byggeri af Metroens 4. etape og opfyldning af et ca. 100 ha stort vandareal i Nordhavnen.

Københavns Kommune vedtog i februar 2010 lokalplan for Nordhavnen, der muliggør etablering af en ny krydstogtterminal. I juli 2010 anmodede selskabet Københavns Kommune om udarbejdelse af plangrundlag, der muliggør udbygning af den inderste del af Nordhavnen kaldet Århusgadekvarteret. Startredegerelse blev udvalgsbehandlet i Københavns Kommune i efteråret 2010, og det ventes, at lokalplan for Århusgadekvarteret vedtages endeligt i 2. halvår af 2011.

Århusgadekvarteret omfatter ca. 350.000 etagemeter byggeri med blandet anvendelse. Kvarteret udgør første fase af udviklingen af Indre Nordhavn, der omfatter godt 600.000 etagemeter nybyggeri. Hovedparten af byggerierne i Århusgadekvarteret ventes solgt og udviklet i perioden fra 2012 til 2018.

Marmormolen

Byggemodningsarbejderne på Marmormolen, hvor der bl.a. skal etableres kontorfaciliteter til FN (FN-Byen Campus 1), boliger og hotel, er igangsat i regi af By & Havns joint venture Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S. Opførelsen af kontorfaciliteter til FN på ca. 28.000 etagemeter bliver det første byggeri på Marmormolen. Byggeriet gennemføres i regi af datterselskabet FN-Byen P/S. Der blev efter udbudsproces valgt totalentreprenør i maj 2010, og projektet følger tidsplanen med henblik på, at byggeriet tages i brug primo 2013.

Der er på Campus 2 (lagerfacilitet til Unicef) gennemført udbud og valgt entreprenør. Pakhuset, der bygges i den ydre del af Nordhavnen, etableres bl.a. med et fuldautomatisk højlager med tilhørende administrationsfaciliteter. Byggeriet skal efter tidsplanen stå færdigt primo 2012.

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

Endelig er etableringen af adgangsvej til Campus 2 og til den kommende krydstogtterminal igangsat.

Øvrige havnearealer

I samarbejde med Københavns Kommune istandsættes Langebro forud for Københavns Kommunes overtagelse af ejerskabet i januar 2012.

Sidste etape af renoveringen af broer i Svanemøllehavnen - en investering på ca. 50 mio. kr. - blev afsluttet og overdraget til Svanemøllehavnen A/S.

3. Udlejning

Tabel 2. Nøgletal for Udlejning

Mio. kr.	2010	2009
Nettoomsætning	181	171
Værdiregulering af investeringsejendomme	-51	34
Andre indtægter	1	0
Indtægter i alt	130	205
Omkostninger	108	100
Resultat af primær drift	22	105
Materielle anlægsaktiver	1.814	1.866
Investeringer	34	76
Forpligtelser	47	44

Ovenstående tabel vedrørende segmentoplysninger er udarbejdet på koncernniveau, hvilket vil sige, at By & Havns datterselskaber og joint ventures mv. er pro rata-konsolideret.

Forretningsområdet omfatter udlejning og drift af ca. 750 bygnings-, areal- og vandareallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Forretningsområdet har haft en vækst i omsætningen på ca. 6 pct., mens resultatet af den primære drift stort set er uændret, når der ses bort fra værdireguleringerne. Der har specielt i sidste halvår af 2010 været en stigende interesse for selskabets ledige bygningslejemål. For at fastholde kvaliteten i lejemålene og sikre genudlejning har selskabet i en række tilfælde prioriteret betydelige investeringer i istandsættelse af lejemål. Dette afspejles bl.a. i tomgangsprocenten for kontorer, som i 2010 var 8,2 pct., hvilket er lavere end det generelle niveau i København. Selskabet varetager selv bygningsrenoveringer og lejemålsindretninger. Udlejning til møbeldesignfirmaer i Nordhavnen er fortsat i 2010.

Arealudlejningen ligger stabilt i forhold til 2009.

Selskabet oplever stor efterspørgsel efter lystbådspladser og pladser til lidt større fartøjer. By & havn udbød 11 husbådspladser ved Sluseholmen. De første husbåde forventes taget i brug i løbet af sensommeren 2011.

4. Parkering

Tabel 3. Nøgletal for Parkering

Mio. kr.	2010	2009
Nettoomsætning	29	26
Værdireguleringer	0	-3
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	29	23
Omkostninger	23	21
Resultat af primær drift	6	2
Materielle anlægsaktiver	430	386
Investeringer	31	9
Forpligtelser	4	5

Ovenstående tabel vedrørende segmentoplysninger er udarbejdet på koncernniveau, hvilket vil sige, at By & Havns datterselskaber og joint ventures mv. er pro rata-konsolideret.

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 er en stigning i forhold til 2009 på næsten 16 pct. I løbet af 2010 er parkeringshus Kay Fisker udvidet med 135 pladser i en afdeling under byggeriet Winghouse lige nord for Ørestad Gymnasium, og der er anlagt 400 pladser i terræn ved Rambølls hovedsæde.

By & Havn ejer parkeringsanlæggene, ligesom driften af parkeringspladserne varetages af selskabet selv, bortset fra en aftale med Europark om kontrol af selskabets terrænparkeringer.

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 ca. 8 pct. i forhold til 2009, og resultatet af den primære drift er øget væsentligt.

Parkeringsfaciliteterne udbygges i takt med udviklingen af Ørestad. I Ørestad City er etableringen af et parkeringshus på Edvard Thomsens Vej med 747 parkeringspladser påbegyndt. Parkeringshuset forventes afsluttet ultimo 2011.

5. Havnedrift

Tabel 4. Nøgletal for Havnedrift

Mio. kr.	2010	2009
Nettoomsætning	284	282
Andre indtægter	4	3
Indtægter i alt	289	285
Omkostninger	237	237
Resultat af primær drift	52	48
Materielle anlægsaktiver	616	712
Investeringer	15	31
Forpligtelser	79	86

Ovenstående tabel vedrørende segmentoplysninger er udarbejdet på koncernniveau, hvilket vil sige, at By & Havns datterselskaber og joint ventures mv. er pro rata-konsolideret.

Størstedelen af By & Havns havnedriftsaktiviteter varetages af det 50 pct. ejede joint venture CMP, der ligeledes varetager den kommercielle havnedrift i Malmø. Størstedelen af By & Havns havneanlæg til kommerciel havnedrift er således udlejet til CMP. CMP lejer ligeledes havneanlæg i Malmø af Malmø Kommune.

Lejeaftalerne vil i begyndelsen af 2011 blive forlænget, så de løber frem til 2035. Endvidere vil der primo 2011 blive indgået aftale om en ny ejerstruktur, der indebærer, at private aktionærer får direkte ejerskab i CMP. 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.

I 2010 blev de nyopfyldte arealer ved Prøvestenen meldt klar til overdragelse. Opfyldningen er siden 2002 blevet varetaget af Udviklingselskabet Prøvestenen, der ejes ligeligt af Københavns Kommune og By & Havn. Det nyopfyldte område er etableret med ca. 600 meter kaj, og ventes overdraget til By & Havn i 2011, hvorefter det skal udlejes til CMP med henblik på anvendelse til tørbulkaktiviteter.

I 2010 er der gennemført indledende undersøgelse af etablering af ny krydstogtkaj på i alt 1.100 meter. De endelige godkendelser til kajens etablering ventes givet i 2011. Kajen inkl. terminalfaciliteter ventes færdig i 2013. I sammenhæng med kajens etablering forventes en udvidelse af havnearealerne mod nord, hvortil de nuværende container- og bilterminaler på længere sigt kan flyttes.

Det samlede resultat af den primære drift for havnedriften var i 2010 på 52 mio. kr., hvilket er 4 mio. kr. bedre end resultatet i 2009. De samlede investeringer udgjorde 15 mio. kr.

Tabel 5. CMP's økonomiske omsætning og resultat 2006-2010 (mio. SEK)

	2006	2007	2008	2009	2010
Omsætning	649	733	784	733	675
Resultat af primær drift	91	143	173	122	112

CMP's resultat af den primære drift blev i 2010 på 112 mio. SEK. Der er tale om en nedgang på 10 mio. kr. i forhold til 2009, hvilket primært kan henføres til kursfaldet på DKK i forhold til SEK, der rammer værdien af indtjeningen i København. Bortset fra effekten af valutakursudviklingen er resultatet stabiliseret efter nedgangen i 2009, hvor CMP's omsætning og resultat blev ramt hårdt af den generelle økonomiske afmatning.

På krydstogtområdet blev 2010 dog endnu et godt år for CMP med 306 anløb. I 2011 ventes en yderligere stigning i antallet af krydstogtanløb til København, der således ventes at kunne fastholde sin position som en af de største krydstogthavne i Nordeuropa.

Den samlede godshåndtering blev i 2010 på 15 mio. tons, hvilket er på niveau med 2009. Der var en mindre stigning i omsætningen af flydende bulk, der dog blev opvejet af en tilsvarende nedgang tørbulkaktiviteterne. Ro-Ro-trafikken og den konventionelle godstrafik har opnået en mindre stigning. Baggrunden er dels en stigning i håndtering af nye biler, dels en stigning i Ro-Ro-trafikken mellem Malmø og Travemünde.

I 2011 ventes et resultat på niveau med 2010-resultatet. Et nyt havneområde i Malmø tages i brug både til Ro-Ro-trafikken og til containerhåndteringen. Det nye havneområde, der er skabt gennem opfyldning af vandareal, giver plads til en udvikling af havnedriften i Malmø mange år frem.

6. Samfundsansvar (CSR)

Som byudviklingsselskab og grundejer i Ørestad, Nordhavnen og Sydhavnen har By & Havn et stort ansvar og forpligtelse til at tilføre København nye byområder af høj kvalitet og sikre en bæredygtig byudvikling.

Eksternt lægges indsatsen på byudviklingsaktiviteter, miljø og bæredygtighed i byområderne samt drift og vedligeholdelse af havnen og øvrige arealer. Internt i organisationen er der fokus på medarbejdernes trivsel og arbejdsmiljø.

I november 2010 blev By & Havn medlem af UN Global Compact og støtter initiativets ti principper inden for områderne menneskerettigheder, arbejde, miljø og antikorrupsion. By & Havn udarbejder i november 2011 den første COP-rapport, som orienterer om selskabets indsats i forhold til UN Global Compact.

Byudviklingsaktiviteter

By & Havn planlægger nye bydele, anlægger infrastruktur og sælger arealer i selskabets områder. Selskabet tager også medansvar i den langsigtede udvikling af bydelene, så de bliver levende og mangfoldige bydele at bo i.

I begyndelsen af 2010 afholdt By & Havn to interne workshops med involvering af professionelle fagfolk og centrale samarbejdspartner om Ørestads udvikling ud fra en tværfaglig helhedsbetragtning i relation til bl.a. arkitektur, byrum og byliv. Fokus var rettet mod Ørestad City, og resultatet blev et inspirationskatalog med en række idéer til både overordnede temaer og konkrete projekter, der sammen med relevante aktører kan arbejdes videre med i Ørestad City, og som kan inspirere i den videre udvikling af selskabets øvrige udviklingsområder.

For at undersøge hvordan området omkring sivegaden ved VM Bjerget i Ørestad City kan forbedres, gennemførte By & Havn i samarbejde med lokale parter bylivsprojektet VÆRFTET. I midlertidige bygninger i skala 1:1 udarbejdede beboerne projekter for at undersøge, hvordan ændringerne i gaden påvirkede bylivet.

By & Havn fik i 2010 gennemført en evaluering af det ca. 25.000 m² store aktivitetsområde Plug n' Play i Ørestad Syd. De daglige brugere, de involverede foreninger, bydelens interessenter og udvalgte byudviklingsekspertter tilkendegiver i evalueringen, at Plug n' Play er med til at give både besøgende og beboerne i Ørestad en positiv oplevelse af, at der er liv og aktivitet i bydelen. Det anbefales, at anlægget bør følges op af flere og andre typer områder, der særligt fremmer bylivet og rækker ud over Plug n' Plays grænser.

Selskabet er bl.a. også aktivt i foreningen Ørestad Kultur, som bl.a. består af virksomheder og grundejerforeninger i Ørestad. En af Ørestad Kulturs vigtigste opgaver er at styrke netværket i bydelen. Foreningens store tiltag er den årlige kulturfestival Ørestad Kulturdage. Festivalen blev afholdt i september 2010, og op mod 10.000 besøgende deltog i de 54 forskellige aktiviteter i Ørestad.

For at styrke netværket i Ørestad yderligere har By & Havn i samarbejde med Grundejerforeningssekretariatet i Ørestad i 2010 lanceret en fælles elektronisk platform. Hjemmesiden orestad.net giver rammerne for vidensdeling mellem Ørestads beboere, studerende og de mange mennesker, der hver dag arbejder i bydelen.

I forbindelse med Flådens 500 års jubilæum i august 2010 bidrog By & Havn aktivt til den store begivenhed med logistik og kommunikation til offentligheden om arrangementet. I alt anløb 63 skibe Københavns havn, og ca. 200.000 besøgende deltog i festlighederne langs kajerne i havnen.

Selskabet er også hovedsponsor ved den årligt tilbagevendende havnefestival Kulturhavn, der lægger rammer til for mere end 100 foreningers aktiviteter. By & Havn sørger bl.a. for flydeafspærringer og pautljesejlads under arrangementet.

Miljø og bæredygtighed

By & Havn planlægger i vid udstrækning byområderne som bæredygtige bydele. I 2007 indgik By & Havn en samarbejdsaftale med Realdania og Carlsberg Ejendomme om udvikling af et bæredygtighedsværktøj. Målet er at gøre det muligt undervejs i en byudviklingsproces at måle, hvor bæredygtige de forskellige tiltag er i forhold til både miljømæssig, social/sundhed og økonomisk bæredygtighed. Materialet består af et procesværktøj med et udførligt spørgeskema samt et inspirationskatalog. Værktøjet foreligger nu i en form, så det kan bruges af parterne på nye byudviklingsprojekter, og selskabet forventer at benytte det i fremtidige udviklingsprocesser.

By & Havn er medlem af Green Building Council Denmark. Organisationen arbejder mod at etablere en dansk certificeringsordning inden for bæredygtighed. By & Havn ønsker at fremme udviklingen af "grønne bygninger" i selskabets byudviklingsområder.

På Marmormolen er By & Havn via FN-By-selskabet selv bygherre på opførelsen af den miljø- og klimavenlige FN-By. Den 28.000 etagemeter store FN-By bliver bygget som et energiklasse 1-hus samt projekteret og udført, så bygningen kan blive LEED-certificeret.

By & Havn står for den daglige drift og vedligehold af Københavns Havn og selskabets øvrige arealer. Løbende undersøger selskabet nye metoder til mere miljøvenlig drift og vedligehold. Blandt andet er der blevet afprøvet og taget en ny økologisk metode til ukrudtsbekæmpelse i brug.

Selskabet sørger for at fjerne store mængder affald fra Københavns Havn, som giver københavnere bedre vandkvalitet og et renere havnemiljø. I samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening og Københavns Kommune deltog By & Havn i "Landsindsamlingen af affald 2010" med en ekstra indsats på Islands Brygge og Sydhavnstippen. I alt blev der indsamlet 2.300 kg affald.

I december 2010 blev der plantet ca. 1.000 energipiletræer på det midlertidige aktivitetsområde Plug n' Play i Ørestad Syd. Beplantningen foregik som led i projekt "Børnenes Klimaskov" under Københavns Kommune, hvor folkeskoleklasser fra Amager plantede pil på området og blev undervist i klima- og miljøproblematikker.

7. God selskabsledelse

By & Havn efterlever generelt anbefalinger vedrørende god selskabsledelse samt i øvrigt Statens anbefalinger og krav for god selskabsledelse i statsejede virksomheder. (jf. www.corporategovernance.dk)

Fokus i løbet af 2010 inden for dette område har været på at implementere de nye anbefalinger fra Komitéen for god Selskabsledelse, der kom i starten af året. Selskabet har vurderet hver enkelt anbefaling og afgjort, hvorledes anbefalingen er eller skal implementeres. Der er endvidere udarbejdet en samlet oversigt over alle anbefalinger med angivelse af, i hvilket omfang selskabet følger anbefalingen, og begrundelse herfor.

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.

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 omkring Corporate Governance 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. Selskabet har for så vidt angår disse anbefalinger henledt opmærksomheden herpå over for selskabets ejere, således at disse i

deres udpegning, vederlagsdrøftelser mv. kan afgøre, hvorledes anbefalingerne skal have virkning i forhold til selskabet.

Derudover har selskabet, grundet et tæt og professionelt samarbejde i bestyrelsen, valgt ikke at nedsætte revisions- eller andre underudvalg i bestyrelsen. Endvidere er det vurderet, at det ikke er relevant at etablere en whistleblower-ordning.

8. Organisation og medarbejdere

Udviklingsselskabet By & Havn er et selskab med bred og mangeårig viden om byudvikling, havnedrift mv. Selskabets medarbejdere besidder en værdifuld viden om selskabets mange aktiviteter og er naturligt selskabets vigtigste ressource. Der er fokus på, at selskabet til enhver tid udvikler, fastholder og tiltrækker kvalificerede medarbejdere, og derfor udvikles selskabets personalepolitik løbende. I Samarbejdsudvalget har medarbejdere og ledelse i 2010 opdateret og formuleret selskabets personalepolitik.

For at sikre et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø tilbyder selskabet en række goder, som kan bidrage positivt i medarbejderens hverdag. Blandt andet har medarbejderne mulighed for at benytte sig af en frugt- og kantineordning samt massage- og psykologordning, ligesom der tilbydes rygestopkursus og helbredsundersøgelser.

By & Havn har en aktiv personale- og idrætsforening, som arrangerer en række forskellige aktiviteter. Selskabet yder hvert år et tilskud til Personale- og Idrætsforeningen.

I 2009 foretog selskabets ledelse reduktion i personale som konsekvens af de økonomiske konjunkturer. I forbindelse med reduktion i personale blev der indgået aftaler om fastholdelses- og fratrædelsesordninger. Rationaliseringerne er slået fuldt igennem primo 2011.

Ved årsskiftet 2010/2011 blev gennemført en betydelig organisationsændring, som skal sikre selskabet fortsat værdi og vækst.

By & Havn beskæftigede ved årets udgang 108 medarbejdere, der varetager selskabets mangeartede opgaver. Der er 79 funktionærer og 29 specialarbejdere. Funktionærerne spænder over en bred vifte af faggrupper: Økonomer, jurister, byplanlæggere, ingeniører, kontomedarbejdere etc.

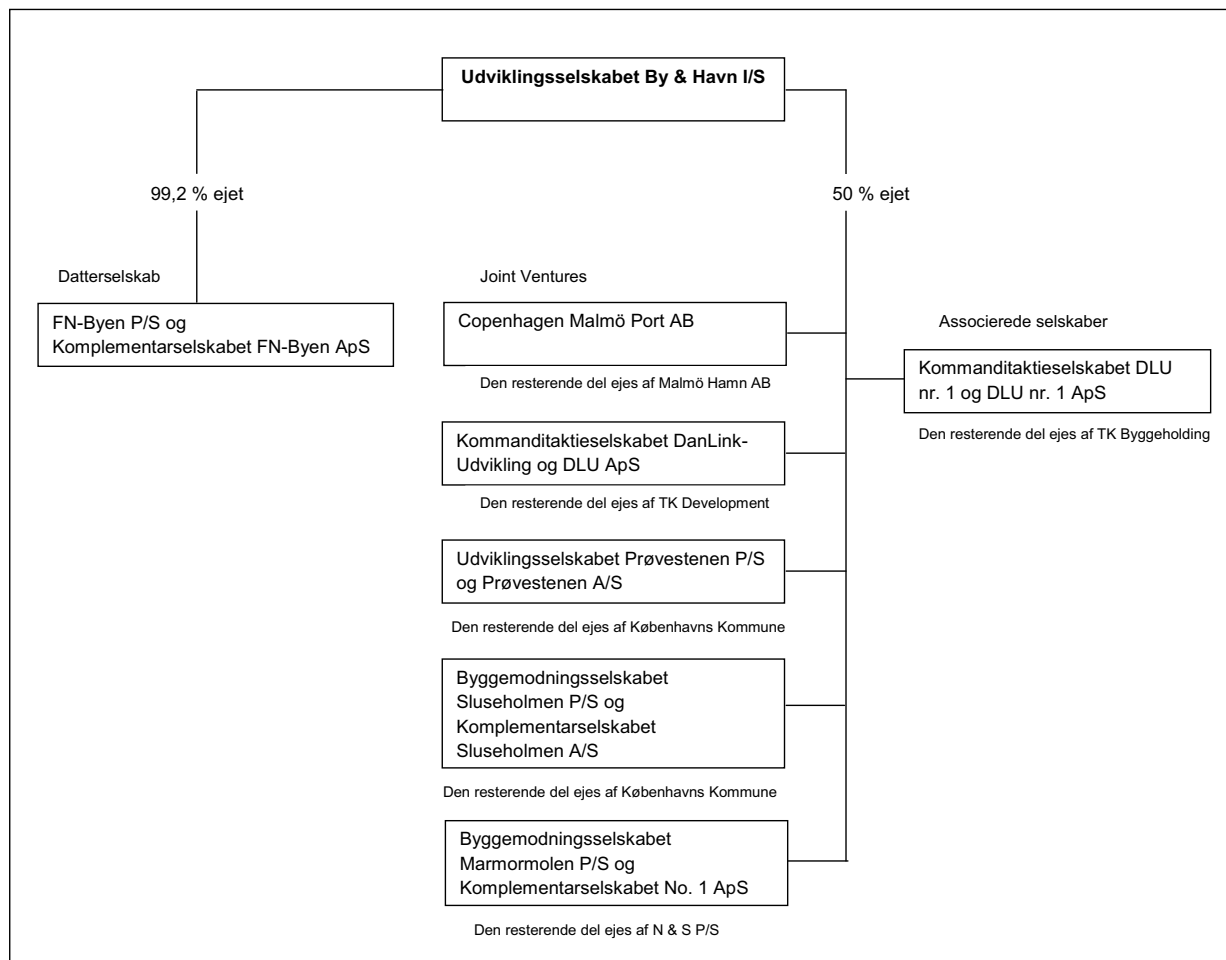
9. Selskabsmæssige forhold

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, der ejes ligeligt af By & Havn og Malmö Hamn AB. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:

- FN-Byen P/S med tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 99,2 pct. af By & Havn og 0,8 pct. af Nordkranen A/S. Selskabet har til formål at opføre og udleje ejendomme på Marmormolen.
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og N&S P/S, bestående af et partnerskab mellem Nordkranen A/S og SNS Property Finance, ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. 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.

- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingsselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen. Selskaberne forventes likvideret i 2011.
- Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 under likvidation samt tilhørende komplementarselskab under likvidation. Selskabet har haft ansvaret for udvikling og opførelse af Kobbertårnet på 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 har til formål at udvikle Sluseholmen.



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

Kapitalandele i datterselskab	87
Joint ventures:	
- Copenhagen Malmö Port AB	180
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	121
- DanLink-Udvikling P/S	53
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	15
- Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	2
Associerede virksomheder	4
Kapitalandele i alt	462

10. Regnskabsberetning

Resultat

By & Havn opnåede i 2010 et resultat på 67,2 mio. kr. før markedsværdiregulering af gælden og før skat, hvilket skal ses i forhold til et resultat i 2009 på -508,4 mio. kr. Resultatet efter markedsværdiregulering af gælden blev på -25,8 mio. kr. (-743,8 mio. kr. i 2009).

Årets nettoomsætning blev på 256,6 mio. kr., hvilket er en fremgang på 6 pct. i forhold til 2009. 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 39,6 mio. kr., hvilket er en fremgang på 9,4 mio. kr. i forhold til 2009.

Der er i 2010 gennemført værdiregulering af investeringsejendomme på 502,7 mio. kr. (-74,8 mio. kr. i 2009). Værdireguleringerne vedrører dels udlejningsejendomme, hvor der er indgået nye lejekontrakter med en samlet årlige leje på ca. 60 mio. kr., dels udviklingsområderne. Værdien af selskabets samlede udviklingsområder, der omfatter næsten 5 mio. etagemeter, er opskrevet med ca. 400 mio. kr. Omtrent halvdelen af opskrivningen kan henføres til, at de forventede omkostninger ved udvikling af selskabets arealer de kommende år vurderes at blive lavere end hidtil antaget.

I 2010 udgjorde de finansielle nettoomkostninger 498,6 mio. kr. mod 505,2 mio. kr. i 2009. Størstedelen af nettoomkostningerne vedrører renteomkostninger til kreditinstitutter. Den samlede forrentning af selskabets gæld til kreditinstitutter blev i 2010 på 4,4 pct. ekskl. valutakursreguleringer mv.

De finansielle omkostninger er i 2010 blevet belastet af en ekstraordinær nedskrivning af selskabets momstilgodehavende på 22 mio. kr. som følge af en ændret regnskabsmæssig vurdering af et nominelt tilgodehavende på 256 mio. kr. Endvidere har resultatet været belastet med finansielle omkostninger som følge af valutakursreguleringer på netto 7,6 mio. kr. vedrørende selskabets gældsportefølje, mens der i 2009-regnskabet kunne indregnes positive valutakursreguleringer på 1,3 mio. kr.

En del af By & Havns gæld er optaget som fastforrentede eller realt forrentede lån. Lånene optages til dagsværdi i regnskabet. I 2010 er der sket en markedsværdiregulering af gælden på 92,9 mio. kr. som følge af udviklingen i renten og inflationsforventningerne i løbet af året.

Moderselskabet By & Havn er ikke skattepligtigt. Det samlede resultat udgjorde -25,8 mio. kr. (-743,8 mio. kr. i 2009).

Balance

Ved udgangen af 2010 udgjorde den samlede balance 11.787 mio. kr., hvilket er en nedgang i forhold til 2009, hvor den samlede balancesum var på 13.569 mio. kr. Nedgangen skyldes hovedsageligt, at Københavns Kommune har indfriet en gæld vedrørende grundskyld i Ørestad, som indgik i selskabets åbningsbalance. Den samlede tilbagebetaling var på i alt 2.526 mio. kr., der primært har været anvendt til at nedbringe selskabets gæld.

Pr. 31. december 2010 udgjorde de materielle anlægsaktiver 10.678 mio. kr. mod 9.958 mio. kr. pr. 31. december 2009. Foruden værdireguleringer af investeringsejendommene på 540 mio. kr. har der i 2010 været tilgang i form af investeringer på i alt 222 mio. kr., hvoraf 195 mio. kr. stadig indgår i regnskabet som igangværende arbejder vedrørende ikke-afsluttede investeringsprojekter. De største investeringsprojekter i 2010 har været opførelsen af nye lagerfaciliteter til FN (FN-Byen Campus 2), hvor der samlet er investeret 75 mio. kr. i 2010.

De finansielle anlægsaktiver er i 2010 reduceret som følge af Københavns Kommunes indfrielse af grundskyldsgæld. Pr. 31. december 2010 udgør de finansielle anlægsaktiver 488 mio. kr. (2.956 mio. kr. i 2009), hvoraf 462 mio. kr. vedrører kapitalandele i datterselskaber og joint ventures.

De samlede omsætningsaktiver i selskabet var ved udgangen af 2010 på 621 mio. kr., hvilket er 34 mio. kr. lavere end i 2009. Nedgangen skyldes hovedsageligt en ændring i likvider, hvorimod tilgodehavende hos datterselskaber og joint ventures mv. er øget.

Ved udgangen af 2010 udgjorde egenkapitalen -1.224 mio. kr., hvilket er på niveau med året før. Foruden årets resultat efter skat på -26 mio. kr. er egenkapitalen blevet positivt påvirket af valutakursreguleringer på 23 mio. kr. af kapitalandelen i CMP. Udviklingen i egenkapitalen vil på længere sigt naturligvis i væsentlig udstrækning være afhængig af udviklingen på ejendomsmarkedet og dermed på prissætningen af selskabets udviklingsejendomme. Selskabets kapitalstruktur og ejerforhold indebærer dog, at der trods den negative egenkapital ikke skal tages forbehold for selskabets fortsatte drift ud fra en going-concern-betragtning.

Der er i regnskabet for 2010 hensat 45 mio. kr. vedrørende primært miljøforanstaltninger, hvilket stort set er på niveau med 2009.

Selskabets samlede gældsforpligtelser udgør i alt 12.967 mio. kr. mod 15.136 mio. kr. pr. 31. december 2009. Nedgangen kan primært henføres til Københavns Kommunes indfrielse af sin grundskyldsgæld, der er blevet anvendt til indfrielse af dele af den kortfristede gæld. Der er i 2010 indgået nye låneaftaler på i alt 1.000 mio. kr.

Der indgår i balancen en gældspost til Københavns Kommune på i alt 451 mio. kr. vedrørende By & Havns bidrag til forlængelse af Nordhavnsvej, der forfalder til betaling, når vejen ibrugtages, forventeligt i 2015. Gældsposten er nutidsværdien af By & Havns resterende bidrag til vejen inkl. indeksering, idet 1/3 af bidraget, 250 mio. kr., er indfriet i 2010.

Pengestrømsopgørelse

Den samlede pengestrøm i 2010 har indebåret en nedgang i likviditeten på 114 mio. kr. Driften har givet et positivt bidrag til likviditeten på 44 mio. kr., når der ses bort fra de finansielle poster, der har indebåret et likviditetstræk på 475 mio. kr.

De samlede investeringer har bidraget positivt til likviditeten med 2.303 mio. kr. som følge af Københavns Kommunes tilbagebetaling af grundskyldsgæld. I modsat retning trækker et samlet investeringsniveau på 221 mio. kr. Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteten har været på -1.898 mio. kr., der vedrører tilbagebetaling af gæld på 2.213 mio. kr. og optagelse af gæld på i alt 315 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Forventninger til 2011

I 2011 forventes et resultat på niveau med resultatet i 2010. Resultatniveauet forudsætter, at det også i 2011 bliver muligt at foretage en positiv værdiregulering af selskabets investeringsejendomme, hvilket naturligvis beror på udviklingen på ejendomsmarkedet. For så vidt angår resultatet af den primære drift i øvrigt ventes 2011 at give en fremgang, bl.a. som følge af gennemførte rationaliseringstiltag. Resultatandele fra joint ventures mv. ventes også at kunne øges, bl.a. som følge af forventet resultatfremgang i CMP, primært inden for krydstogtsegmentet.

For 2011 er der budgetteret med et likviditetstræk på 1 mia. kr. til gennemførelse af planlagte investeringer og til driften. Hertil kommer, at By & Havn i slutningen af 2011 skal refinansiere gæld for 3,3 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.

11. Risikostyring

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.

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.

Risikoforhold for forretningsområder

Arealudvikling

By & Havns salg af arealer i byudviklingsområder til bolig- og erhvervsformål med tilhørende offentlige investeringer afhænger af, at markedet efterspørger nye byområder. 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. Værdiansættelsen er nærmere beskrevet i afsnit 12 nedenfor, herunder følsomhed over for ændringer i nogle af de væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen.

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 tre år har salget været begrænset, og der ventes heller ikke større salg i 2011.

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

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 fordeler sig indtægtsmæssigt på følgende hovedområder:

Kontor	25 pct.
Lager mv.	26 pct.
Arealer	41 pct.
Vandarealer	<u>8 pct.</u>
	<u>100 pct.</u>

Tomgangsprocenten for de kontorlokaler i ejendomme, der ikke skal omdannes gennem byudvikling i den nærmeste årrække, er 8,2 pct., hvilket er lidt lavere end for København som helhed.

Selskabet arbejder endvidere aktivt med at reducere risikoen for tomgang fremadrettet ved primært at indgå lejeaftaler med forholdsvis lange uopsigelsesperioder. Der foretages kreditvurdering af nye lejere, og opkrævning af depositum mindsker risikoen for direkte tab. I 2010 har de direkte tab på debitorer fra lejemål udgjort under 1 pct. af de samlede lejeindtægter.

Værdiansættelsen af udlejningsejendommene med tilhørende følsomhedsberegninger er beskrevet i afsnit 12 nedenfor.

Parkering

Investering i nye parkeringsanlæg afpasses med udbygningstakten i de nye byudviklingsområder. I de nye udviklingsområder investeres i første række 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, mens konjunkturforhold kun i begrænset påvirker omsætningen i parkeringsanlæggene.

Moderselskabet By & Havn ejer og driver i alt 3.950 parkeringspladser i anlæg eller på terræn. Hertil kommer 800 pladser i joint venture-selskabet DanLink-Udvikling P/S. Der er indgået aftale med ca. 3.600 faste kunder, der består af ca. 2.700 erhvervs-kunder og ca. 900 privatkunder. De faste kunder står for ca. 66 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af kontantbetalende kunder. Resultatet på parkeringsområdet er således i meget begrænset omfang afhængig af enkelte parkeringsanlæg eller af enkeltkunder.

Selskabets parkeringsanlæg er kun i visse 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

Havnedriften påvirkes af de generelle økonomiske konjunkturer. Selskabets havnedriftsaktiviteter varetages primært af det delvist ejede CMP. 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, hvor mange har en relativt stærk finansiel baggrund. De samlede havnedriftsaktiviteter har således en afbalanceret risiko-profil.

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.

Finansielle risici

Ved udgangen af 2010 havde By & Havn en samlet gæld til kreditinstitutter på 12,2 mia. kr. Med de nuværende forventninger til driftsindtjening, salg og investeringer ventes gælden øget de kommende tre-fire år, hvorefter der forventes en nedbringelse af gælds-niveauet. Den finansielle risiko vedrørende gælden er et væsentligt risikoområde for By & Havn.

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån (genudlån), 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. Lån 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 2011 ventes optaget nye lån på i alt 4,3 mia. kr., hvoraf 3,3 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 finansiell risiko. Den valgte fordeling mellem de to valutaer vil afhænge af den relative renteudvikling i valutaerne.

Pr. 31. december 2010 var 50,1 pct. af bruttogælden placeret i DKK og 49,9 pct. i EUR. Valutarisikoen ved en 1 pct. ændring i EUR-kursen er 61 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 nedbringe den fastforrentede del af gælden mod at øge såvel den variabelt som den realt forrentede gældsandel. Der vil på den baggrund ske en tilpasning af gældsfordelingen i løbet 2011. Der sigtes mod, at omkring 50 pct. af gælden placeres i realt forrentede lån.

Pr. 31. december 2010 var 54 pct. af gælden fastforrentet, 36 pct. realrentebaseret og 10 pct. variabelt forrentet. Den relativt lave andel variabelt forrentede lån pr. 31. december 2010 skyldes, at Københavns Kommune indfriede en gældspost til By & Havn på 2,5 mia. kr., der i november 2010 blev anvendt til at nedbringe den variabelt forrentede gældsandel.

Gældsporteføljens varighed er opgjort til 7,2 år pr. 31. december 2010, hvilket er sammenvægtet af en varighed på 3,7 år for den nominelle gældsandel og 12,7 år for den realrentebaserede gældsandel. Kursfølsomheden er opgjort til 9 mio. kr. ved en ændring i rentekurven på 1 basispunkt (0,01 pct.).

Tabel 7. Gæld relativt fordelt på rentetype pr. 31. december 2010

	Pct.
Variabelt forrentet	9,9
Fastforrentet	53,7
Realforrentet (indeks)	36,4
I alt	100,0

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 dog en enkelt aftale med Natixis på 45 mio. kr., der ikke er omfattet af en CSA-aftale. De underliggende transaktioner for denne aftale har dog afløb i november 2011.

Selskabet har i perioder overskudslikviditet, der placeres som bankindestående indtil det forventede afløb. Ved udgangen af 2010 udgjorde likviditetsreserven 0 kr. Overskudslikviditet i moderselskabet placeres alene i pengeinstitutter med en rating på mindst A+/A1, når bortses fra likviditet anvendt til den løbende drift.

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 sin hovedbankforbindelse på 340 mio. kr., hvor der ved årets udgang var trukket 62 mio. kr.

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 forretningsgangene gennemgået og prioriteret med henblik på at afdække risiciene. I By & Havn er direktionen ansvarlig for selskabets overordnede risikoprofil og -styring i forbindelse med regnskabsaflæggelsen og for etablering af et kontrolsystem. Direktionen har implementeret nødvendige kontroller til at imødegå de identificerede risici vedrørende regnskabsaflæggelsen, hvorved der er skabt en rimelig, men ikke absolut sikkerhed for, at uretmæssig brug af aktiver, tab og /eller væsentlige fejl og mangler i forbindelse med regnskabsaflæggelsen undgås. De identificerede risici er bl.a. 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.

12. Værdiansættelse af investeringsejendomme

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2010 opgjort til en værdi på 9,9 mia. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af ca. 1,6 mia. kr. samt udviklingsejendomme (byggegrunde til salg) til en værdi af ca. 8,2 mia. kr. Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi. By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelser af dagsværdien. Nedenfor er metoden til at værdiansætte By & Havns investeringsejendomme i årsregnskabet beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

Udlejningsejendomme

Værdiansættelsen af udlejningsejendomme er opgjort på basis af kontraktuelle lejeindtægter fratrukket direkte 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 i takt med realiseringen. 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 pak-huse og areallejemål i havneområder. Udlejningsindtægterne på årligt omkring 170 mio. kr. (ekskl. ny aftale om udlejning af kontorlejemål til FN) har derfor en stor spredning på brancher og kundetyper og er derfor mindre følsomme over for markedsudsving. De opnåede udlejningspriser har således også kun i begrænset omfang været påvirket af de seneste års konjunkturedgang, ligesom tomgangsprocenten kun er steget i begrænset omfang i løbet af 2010.

Nettolejen pr. ejendom kapitaliseres på baggrund af et gennemsnitligt 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 0,5 pct.point til 5,7 pct., reduceres dagsværdien fra 1.642 mio. kr. til 1.427 mio. kr., jf. tabel 8.

Tabel 8. Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav

					Centralt skøn				
Primære afkastkrav, pct.	4,2	4,45	4,7	4,95	5,2	5,45	5,7	5,95	6,2
Dagsværdi af udlejningsejendomme, mio. kr.	2.259	2.055	1.903	1.766	1.642	1.530	1.427	1.333	1.248

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 ca. halvdelen af de 5 mio. etagemeter. By & Havn har dermed en meget stor del af de samlede tilgængelige etagemeter i Københavns Kommune. Områderne skal udvikles i takt med, at markedet efterspørger nye arealer. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være op imod 70-80 år. Pga. den nuværende markedssituation ventes ingen større salg før 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 2010, 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.

Ca. hvert 5. år vil der blive indhentet eksterne vurderinger af dagsværdien af selskabets arealer, så de modelmæssige vurderinger af arealernes værdi kan blive verificeret. Næste gang vil blive i løbet af 2011.

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2010 opgjort til 8.233 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 5,5 pct. realt.

Ved en ændring af den reale diskonteringsfaktor med +/-0,5 procentpoint ændres den beregnede dagsværdi med ca. -700/+900 mio. kr., jf. tabel 9.

Tabel 9. Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i diskonteringsfaktor

	Centralt skøn				
Real diskonteringsfaktor, pct.	5,0	5,25	5,5	5,75	6,0
Beregnet dagsværdi, mio. kr.	9.154	8.701	8.233	7.900	7.545

Salgstidspunkt: Det er forudsat, at de tilgængelige knap 5 mio. etagemeter sælges over en næsten 75 års 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. 450 mio. kr., jf. tabel 10.

Tabel 10. 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.	8.688	8.233	7.778

Salgspriser: Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. Priserne er vurderet ud fra, hvad en investor kan opnå i dagens marked ved udlejning eller salg af ejendomme til henholdsvis bolig- og erhvervsformål. Der er videre foretaget en segmentering i prisklasser. Ved at fratække forventede byggeomkostninger for en evt. investor inkl. risikotillæg kan de gennemsnitlige forventede salgspriser for byggeretterne estimeres (residualværdien).

De fremtidige salgspriser afhænger i høj grad af konjunkturforløbet. I modellen er forudsat, at der sker en realprisstigning på ejendomsmarkedet i forhold til dagens marked frem til 2020, hvorefter priserne i reale termer forudsættes konstante helt frem til de sidste arealer er afhændede. Alternativt kan antages et udviklingsforløb, hvor priserne på ejendomsmarkedet på langt sigt stiger i takt med den økonomiske udvikling. De to alternative forventninger til prisudviklingen er i relation til vurdering af dagsværdien stort set ligeværdige afhængig af de anvendte vækstforudsætninger.

Som det fremgår af tabellen nedenfor vil en ændring i de opnåede salgspriser på 5 procentpoint give en ændring i de beregnede dagsværdier på 4-500 mio. kr.

Tabel 11. Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt

Prisforudsætning, pct.	-15	-10	-5	Centralt skøn	+5	+10	+15
Beregnet dagsværdi, mio. kr.	6.826	7.295	7.764	8.233	8.703	9.172	9.641

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010

	Note	2010 DKK 1.000	2009 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	256.612	241.773
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	502.747	-74.801
Andre driftsindtægter		1.570	1.486
Indtægter i alt		760.929	168.458
Personaleomkostninger	3	-65.687	-66.004
Andre eksterne omkostninger	4	-127.287	-119.855
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-25.649	-27.154
Resultat af primær drift		542.306	-44.555
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	-2.222	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	7	25.651	41.222
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	8	72	85
Finansielle indtægter	9	698.596	747.707
Finansielle omkostninger	10	-1.197.247	-1.252.881
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		67.156	-508.422
Markedsværdiregulering af gæld	11	-92.913	-235.381
Årets resultat		-25.757	-743.803

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	72	85
Overført overskud	-25.829	-743.888
	-25.757	-743.803

Balance 31. december 2010

Aktiver

	Note	31. dec. 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Investeringsejendomme		9.875.141	9.189.565
Grunde og bygninger		315.222	318.652
Havneindretninger		385.794	387.336
Driftsmateriel		15.920	18.345
Materielle anlægsaktiver under opførelse		86.332	43.824
Materielle anlægsaktiver	12	10.678.409	9.957.722
Kapitalandele i datterselskaber	13	87.108	0
Kapitalandele i joint ventures	14	371.202	377.137
Kapitalandele i associerede selskaber	15	3.736	6.915
Ansvarlig lånekapital joint ventures	16	0	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	16	21.917	21.392
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	16	0	2.502.066
Andre tilgodehavender	16	4.424	4.316
Finansielle anlægsaktiver		488.387	2.956.826
Anlægsaktiver		11.166.796	12.914.548
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.991	82.191
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	17	67.214	97.914
Tilgodehavender hos joint ventures og datterselskaber		111.251	0
Andre tilgodehavender	18	361.157	358.046
Periodeafgrænsningsposter		1.429	2.492
Tilgodehavender		621.042	540.643
Likvide beholdninger		0	114.190
Omsætningsaktiver		621.042	654.833
Aktiver		11.787.838	13.569.381

Balance 31. december 2010

Passiver

	Note	31. dec. 2010 DKK 1.000	31. dec. 2009 DKK 1.000
Interessentskabskapital		450.564	450.564
Overført resultat		-1.674.761	-1.672.438
Egenkapital		-1.224.197	-1.221.874
Andre hensatte forpligtelser	19	44.891	44.896
Hensatte forpligtelser		44.891	44.896
Kreditinstitutter	20	8.608.529	10.836.750
Obligationer	20	209.854	194.871
Leasingforpligtelser	20	75.191	77.704
Deposita	20	31.270	27.547
Gæld til Københavns Kommune	20	450.717	423.462
Langfristede gældsforpligtelser		9.375.561	11.560.334
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	3.272.742	2.932.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.798	21.859
Bankgæld		61.939	0
Gæld til joint ventures		3.627	1.185
Anden gæld	21	185.861	186.107
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.616	44.377
Kortfristede gældsforpligtelser		3.591.583	3.186.025
Gældsforpligtelser		12.967.144	14.746.359
Passiver		11.787.838	13.569.381
Eventualforpligtelser mv.	22		
Honorar til revisorer	23		
Nærtstående parter og ejerforhold	24		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2010	2009
		DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat		-25.757	-743.803
Reguleringer	25	90.964	800.934
Ændring i driftskapital	26	-108.940	-57.321
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-43.733	-190
Renteindbetalinger og lignende		697.245	690.236
Renteudbetalinger og lignende		-1.172.113	-1.304.892
Pengestrømme fra ordinær drift		-518.601	-614.846
Tilbagebetalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-518.601	-614.846
Køb af materielle anlægsaktiver		-221.480	-127.662
Ændring i finansielle anlægsaktiver		2.457.312	921.523
Salg af investeringsejendomme		-22.110	24.033
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		30.700	81.303
Modtaget udbytte fra joint ventures		55.022	14.761
Modtaget udbytte fra associerede selskaber		3.250	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		2.302.694	913.958
Optagelse af lån, nettoprovenue		314.955	1.468.353
Tilbagebetaling af gæld		-2.213.238	-1.867.657
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.898.283	-399.304
Ændring i likvider		-114.190	-100.192
Likvider 1. januar		114.190	214.382
Likvider 31. december		0	114.190
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	114.190
Likvider 31. december		0	114.190

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2010

	<u>Interessent- skabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2009	450.564	-915.472	-464.908
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-13.791	-13.791
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		713	713
Årets resultat		-743.888	-743.888
Egenkapital 31. december 2009	450.564	-1.672.438	-1.221.874
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		23.434	23.434
Reserve for nettoopskrivning for indre værdis metode		72	72
Årets resultat		-25.829	-25.829
Egenkapital 31. december 2010	450.564	-1.674.761	-1.224.197

Noter til årsrapporten

	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Havneindtægter	2.486	2.951
Lejeindtægter, ejendomme	206.466	200.943
Parkeringsindtægter	21.411	19.081
Øvrig omsætning	26.249	18.798
	256.612	241.773
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	6.323	24.033
Værdireguleringer af investeringsejendomme	496.424	-98.834
	502.747	-74.801
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	58.243	57.455
Pensioner	3.773	3.589
Andre omkostninger til social sikring	640	572
Øvrige personaleomkostninger	3.031	4.388
	65.687	66.004
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.094	2.029
Bestyrelse	1.450	1.450
	3.544	3.479
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	112	113
4 Andre eksterne omkostninger		
Drifts- og administrationsomkostninger	91.377	88.050
Ejendomsskatter og afgifter	35.910	31.805
	127.287	119.855
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	7.243	8.536
Havneindretninger	15.312	15.154
Driftsmateriel	3.094	3.464
	25.649	27.154

Noter til årsrapporten

	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat		
Resultat af andel i datterselskaber efter skat	-2.222	0
	-2.222	0
7 Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat		
Resultat af andel i joint ventures efter skat	25.651	41.222
	25.651	41.222
8 Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat		
Andel af overskud i associerede selskaber efter skat	72	85
	72	85
9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	71.068	10.888
Renteindtægter, finansielle instrumenter	479.344	603.071
Renteindtægter, joint ventures	3.270	2.250
Renteindtægter, Københavns Kommune	75.819	121.251
Valutakursreguleringer	65.393	9.921
Andre finansielle indtægter	3.702	326
	698.596	747.707
10 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bank	559.318	597.178
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	519.039	629.127
Renteomkostninger, Københavns Kommune	21.291	14.536
Finansiel leasing	3.054	3.028
Valutakursreguleringer	72.992	8.608
Andre finansielle omkostninger	21.553	404
	1.197.247	1.252.881
11 Markedsværdiregulering af gæld		
Markedsværdiregulering af lån	10.934	302.873
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	63.133	-80.409
Markedsværdiregulering vejjæld, Københavns Kommune	18.846	12.917
	92.913	235.381

Noter til årsrapporten

12 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	9.218.192	337.041	429.497	29.494	43.824
Tilgang	26.776	0	0	0	194.704
Tilbageført tilgang	0	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	133.944	3.813	13.770	669	-152.196
Kostpris 31. december	<u>9.378.912</u>	<u>340.854</u>	<u>443.267</u>	<u>30.163</u>	<u>86.332</u>
Værdireguleringer 1. januar	-28.627				
Periodens nettoopskrivning	<u>524.856</u>				
Værdireguleringer 31. december	<u>496.229</u>				
Af- og nedskrivninger 1. januar		18.389	42.161	11.149	
Periodens afskrivninger		<u>7.243</u>	<u>15.312</u>	<u>3.094</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>25.632</u>	<u>57.473</u>	<u>14.243</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.875.141</u>	<u>315.222</u>	<u>385.794</u>	<u>15.920</u>	<u>86.332</u>
Afskrives over		<u>30-40 år</u>	<u>4-67 år</u>	<u>4-7 år</u>	
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med		<u>78.119</u>			

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

By & Havn har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har By & Havn visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
13 Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris 1. januar	0	0
Periodens tilgang	89.330	0
Kostpris 31. december	<u>89.330</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Periodens resultat	-2.222	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.222</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>87.108</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i datterselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Datterselskaber			
FN-Byen P/S	København	TDKK 90.000	99,17 pct.
Komplementarselskabet FN-Byen ApS	København	TDKK 80	100 pct.

14 Kapitalandele i joint ventures

Kostpris 1. januar	261.047	261.047
Periodens tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>261.047</u>	<u>261.047</u>
Værdireguleringer 1. januar	116.090	79.657
Valutakursregulering, udenlandsk joint venture	23.434	9.975
Periodens resultat	25.651	41.222
Udbytte til moderselskabet	-55.023	-14.764
Værdireguleringer 31. december	<u>110.152</u>	<u>116.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>371.202</u>	<u>377.137</u>

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel
Joint ventures			
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling DLU ApS	København	TDKK 10.000	50 pct.
Udviklingselskabet Prøvestenen P/S	København	TDKK 125	50 pct.
Prøvestenen A/S	København	TDKK 60.500	50 pct.
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 500	50 pct.
Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
Byggemodningsselskabet Marmormolen P/S	København	TDKK 500	50 pct.
Komplementarselskab No. 1 ApS	København	TDKK 10.000	50 pct.
		TDKK 125	50 pct.

Noter til årsrapporten

15 Kapitalandele i associerede selskaber

	31. dec. 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	6.201	6.201
Periodens afgang	0	0
Kostpris 31. december	6.201	6.201
Værdireguleringer 1. januar	713	628
Periodens resultat	72	85
Udbytte til moderselskabet	-3.250	0
Periodens afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	-2.465	713
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.736	6.914

Kapitalandele i associerede selskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.

16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Ansvarlig lånekapital joint ventures	Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomsalg	Tilgodehavende hos Københavns Kommune	Andre tilgodehavender
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	45.000	21.392	2.502.066	4.316
Periodens tilgang	0	525	26.687	600
Periodens afgang	-45.000	0	-2.528.753	-492
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	21.917	0	4.424

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

Tilgodehavende hos Københavns Kommune er indfriet i september 2010.

Ansvarlig lånekapital joint venture er indfriet i september 2010

Noter til årsrapporten

	31. dec. 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
17 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme		
Skødekonti og garantier	15.594	15.482
Refusionsdebitorer Ørestad	51.620	82.432
	<u>67.214</u>	<u>97.914</u>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 5 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

18 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 92 mio. kr. samt tilgodehavende vedrørende byggemodningsmoms på 245 mio. kr. optaget til nutidsværdi, der indfries i takt med salg af investeringsejendomme.

19 Andre hensatte forpligtelser

	31. dec. 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Kostpris 1. januar	44.896	27.203
Tilgang i perioden	0	17.700
Anvendt i perioden	-5	-7
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>44.891</u>	<u>44.896</u>

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	5	0
Mellem 1 og 5 år	41.961	41.971
Efter 5 år	2.925	2.925
	<u>44.891</u>	<u>44.896</u>

Hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til byggemodning, miljøforanstaltninger og understøttelsesfond.

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2010 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. 2010	31. dec. 2009
DKK 1.000	DKK 1.000

20 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	11.878.595	13.529.902
Obligationer	209.854	194.871
Leasingforpligtelser	77.704	80.030
Gæld til Københavns Kommune	450.880	660.482
	12.617.033	14.465.285

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelse for kreditinstitutter kan specificeres på følgende valutaer:

	DKK	EUR	Øvrige	I alt
31. december 2010	6.010.764	6.093.371	-15.686	12.088.449
31. december 2009	8.758.421	4.974.082	-7.730	13.724.773

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	-3.773	-1.350	-2.200	-800	-1.828	-1.008	-10.959	-11.393
Renteswaps	3.917	1.648	-1.500	800	438	-5.304	-1	-813
Valutaswaps	-1.203	0	0	0	1.240	0	37	118
Øvrige derivater	3	0	0	0	0	0	3	0
I alt	-1.056	298	-3.700	0	-150	-6.312	-10.920	-12.088

Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel rente	9,7 pct.
Fast rente	53,8 pct.
Indeksrente	36,5 pct.
	100 pct.

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inkl. værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt 695 mio. kr.

Noter til årsrapporten

20 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører hovedsageligt tilskud til etablering af vejforbindelse til Nordhavnen. 1/3 af lånet forfaldt ved anlægsarbejdets igangsættelse i september 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages. Gælden indekseres med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje og er i regnskabet optaget til tilbagediskonteret nutidsværdi.

Leasingforpligtelser

	31. dec. 2010	31. dec. 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000
Forpligtelser fra finansiell leasing kan opgøres til følgende:		
Forfalder inden for 1 år	5.515	5.380
Forfalder mellem 1 og 5 år	23.473	22.901
Forfalder efter 5 år	68.532	74.620
	97.520	102.901
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiell leasing	25.556	26.083

Selskabets 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	Finansiell leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	Kreditinstitutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.513	163	3.270.066	3.272.742
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	10.950	450.717	6.370.996	6.832.663
Forfalder efter 5 år	31.270	64.241	0	2.447.387	2.542.898
	31.270	77.704	450.880	12.088.449	12.648.303

Noter til årsrapporten

21 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 159 mio. kr. Den 31. december 2009 var beløbet 155 mio.kr.

22 Eventualforpligtelser mv.

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

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2010 udgør 274 mio kr. og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 174 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggeri i Ørestad, renoveringsopgaver i havnen, opførelse af lager til FN samt udvidelse af Nordhavnen med en restværdi på ca. 299 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.

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. decemeber 2010 udgør de samlede garantistillelser 212 mio. kr.

Noter til årsrapporten

23 Honorar til revision

DKK 1.000

	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatterådgivning	Andre ydelser	I alt	2009
Rigsrevisionen	645	0	0	0	0	645	737
Deloitte	635	0	40	0	200	875	620
PricewaterhouseCoopers	0	35	94	0	168	297	240
KPMG	0	90	0	0	0	90	28
Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	168
BDO ScanRevision	0	0	0	0	0	0	9
I alt	1.280	125	134	0	368	1.907	1.802

24 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune

Den Danske Stat

Grundlag

Interessent

Interessent

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet By & Havn I/S' nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber jf. note 13-15.

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 31 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.

Selskabet er stiftet med en gæld til Københavns Kommune til bidrag af vejforbindelse til Nordhavnen. Pr. 31. december 2010 er gælden på 450 mio. kr. og der er i 2010 tilskrevet renter på ca. 21 mio. kr.

Udviklingsselskabet har en aftale med datterselskabet FN-Byen P/S om finansiering af opførelse af udlejningsejendom. Pr. 31. december 2010 udgør det skyldige beløb ca. 110 mio. kr. Derudover er der foretaget en konvertering af et skyldigt beløb på ca. 89 mio. kr. til selskabskapital.(apportindskud)

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)

Den Danske Stat (45 pct.)

Noter til årsrapporten

	<u>31. dec. 2010</u>	<u>31. dec. 2009</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-698.597	-747.707
Finansielle omkostninger	1.197.247	1.252.881
Markedsværdiregulering af gæld	92.913	235.381
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-502.747	74.801
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-269
Årets af- og nedskrivninger	25.649	27.154
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-72	-85
Indtægt af kapitalandele i Joint ventures selskaber efter skat	-25.651	-41.222
Indtægt af kapitalandele i Datterselskaber efter skat	2.222	0
	<u>90.964</u>	<u>800.934</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	109.856	58.168
Ændring i andre hensatte forpligtelser	5	-17.693
Ændring i leverandører mv.	-921	16.846
	<u>108.940</u>	<u>57.321</u>

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.

Årsrapporten for 2009 var aflagt efter regnskabsklasse D-virksomheder, mens årsrapporten for 2010 følger regnskabsklasse A med tilvalg. Tilvalgene medfører, at der reelt ikke er ændret i regnskabspraksis i forhold til 2009.

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab for 2010.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I moderselskabet fradrages endvidere skat, da moderselskabet ikke er skattepligtigt.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Såfremt selskabets udenlandske 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.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af integrerede udenlandske selskabers resultatopgørelser og balancer, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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:

- Udviklingsselskabet By og Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling

- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme
- Øvrige poster, der ikke falder ind under de øvrige forretningssegmenter.

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af 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:

- Parkeringsaktiviteterne i moderselskabet
- Parkeringsaktiviteterne i joint venture, K/S DanLink-Udvikling.

Resultatopgørelsen

Indtægter

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

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

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

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

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver, som overføres til investeringsejendomme, optages til den vurderede dagsværdi på overførselsdagen. Opskrivninger ved sådanne reklassifikationer posteres direkte på egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede værdipapirer, der måles til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Obligationer, der er udtrukket, optages til pari.

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

Andre hensatte forpligtelser

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

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2010 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A. 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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 29. april 2011. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 15. april 2011

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Carsten Koch
Formand

Mads Lebech
Næstformand

Agneta Björkman

Carl Christian Ebbesen

John Becher Krommes

Peter Maskell

Nina Dahle Rasmussen

Mette Reissmann

Den uafhængige revisors påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter samt ledelsesberetning. Årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning, uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen 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 og ledelsesberetningen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og god offentlig revisionsskik, jf. lov om revisionen af statens regnskaber m.m. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelsen af en ledelsesberetning, som indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen. 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 2010 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit 12 "Værdiansættelse af investeringsejendomme", hvori ledelsen på tilfredsstillende vis redegør for usikkerheden samt udvalgte følsomhedsberegninger. Vi er enige i ledelsens beskrivelse.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' årsregnskab og ledelsesberetning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Udviklingsselskabet By & Havn I/S, og om oplysningerne i årsregnskabet og ledelsesberetningen om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2010.

Ledelsens ansvar

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinjer og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved Udviklingsselskabet By & Havn I/S' forvaltning, og at oplysningerne i årsregnskabet og ledelsesberetningen om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2010.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. lov om revisionen af statens regnskaber m.m. har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Udviklingsselskabet By & Havn I/S har etableret forretningsgange, der understøtter en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvet gennemgået oplysningerne i årsregnskabet og ledelsesberetningen om mål og resultater. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i årsregnskabet og i ledelsesberetningen om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2010.

Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsregnskabet og ledelsesberetningen om mål og resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Udviklingsselskabet By & Havn I/S' virksomhed i 2010.

København, den 15. april 2011

Rigsrevisionen

Deloitte

Henrik Otbo

Lynge Skovgaard

Anne Aagaard

John Menå

Bestyrelse og direktion

Bestyrelse

Carsten Koch – Direktør Lønmodtagernes Dyrtdsfond

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Sund & Bælt Holding A/S (næstformand), Femern Bælt A/S (næstformand), Øresundsbro Konsortiet I/S, CMP AB samt Københavns Havns Pensionskasse (formand), formand for Beskæftigelsesrådet

Født 1945

Udpeget 2008, genudpeget 2010

Mads Lebech – Adm. direktør Industriens Fond

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i KAB Boligselskab, Gavdi A/S, Privathospitalet Hamlet A/S, Tivoli A/S samt formand for Ordrupgaards Advisoryboard og medlem af Rektoratets Rådgivningspanel ved København Universitet

Født 1967

Udpeget 2010

Agneta Björkman – Direktør Vera Consultancy

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i Århus Havn, Københavns Havns Pensionskasse, Monetar Pensionsforvaltning AB (Stockholm, Sverige), næstformand i bestyrelserne IPTEAMS A/S og IPT Holding 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 CMP AB

Født 1949

Udpeget 2008, genudpeget 2010

Nina Dahle Rasmussen (medarbejderrepræsentant) – Regnskabschef

Født 1975

Valgt 2010

Mette Reissmann – Partner og direktør Allinfect.com, politisk ordfører

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem i CMP AB, politisk ordfører, medlem af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation (A), medlem af Tryghedsgruppens repræsentantskab i Region Hovedstaden

Født 1963

Udpeget 2010

Direktion

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

Bestyrelsen afholdt i 2010 7 bestyrelsesmøder, og der blev afholdt 1 skriftlig votering. Endvidere er der afholdt et bestyrelsesseminar kort tid efter bestyrelsens nye sammensætning, der var ændret pr. 1. januar 2010. Bestyrelsesmøder fastlægges forud for årets begyndelse.

Perioden for bestyrelsen løber 2010-2013.

By & Havn
Årsrapport 2010, København april 2011
ISSN nummer: 1903-752X

Layout: LOOP Associates

Omslagsfoto: Kontraframe

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

