

NOTAT

BY&HAVN



**Udkast til delregnskaber 2010**

29. april 2011

CVR-nr. 30 82 37 02

## Indholdsfortegnelse

Side 2 af 8

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning .....	3
Resultatopgørelse.....	4
Balance .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	7

## **Ledelsens regnskabspåtegning**

Økonomidirektør Carsten Boll har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2010 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2010.

København, den 15. april 2011

Jens Kramer Mikkelsen  
Administrerende direktør

## Delregnskaber

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010

	Konkurrenceudsat											
	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	180.867	178.136	284.354	275.013	28.675	26.170	11.820	8.563	0	0	505.716	487.882
Værdireguleringer investeringsejendomme	-51.486	33.828	0	0	0	-2.746	554.575	-98.399	0	0	503.089	-67.317
Andre driftsindtægter	690	0	4.528	3.348	0	179	886	1.060	0	0	6.104	4.587
<b>Indtægter i alt</b>	<b>130.071</b>	<b>211.964</b>	<b>288.882</b>	<b>278.361</b>	<b>28.675</b>	<b>23.603</b>	<b>567.281</b>	<b>-88.776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.014.909</b>	<b>425.152</b>
Personaleomkostninger	-29.490	-34.559	-106.413	-105.470	-7.142	-6.691	-24.266	-17.559			-167.311	-164.279
Andre eksterne omkostninger	-67.847	-60.656	-97.439	-93.521	-14.081	-14.128	-41.651	-39.276	0	0	-221.018	-207.581
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.243	-4.501	-31.048	-36.548	-864	0	-2.599	-3.457	0	0	-39.754	-44.506
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>27.491</b>	<b>112.248</b>	<b>53.982</b>	<b>42.822</b>	<b>6.588</b>	<b>2.784</b>	<b>498.765</b>	<b>-149.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>586.826</b>	<b>8.786</b>
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	72	85	0	0	0	0	0	0	0	0	72	85
Finansielle poster netto	-50.541	-53.925	-4.656	-9.339	-15.369	-16.632	-439.886	-427.204	1.724	1.916	-508.728	-505.185
<b>Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-22.978</b>	<b>58.408</b>	<b>49.326</b>	<b>33.483</b>	<b>-8.781</b>	<b>-13.848</b>	<b>58.879</b>	<b>-576.272</b>	<b>1.724</b>	<b>1.916</b>	<b>78.170</b>	<b>-496.314</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-9.231	-25.125	-850	-4.351	-2.807	-7.750	-80.340	-199.047	315	893	-92.913	-235.381
<b>Resultat før skat</b>	<b>-32.209</b>	<b>33.283</b>	<b>48.476</b>	<b>29.132</b>	<b>-11.588</b>	<b>-21.598</b>	<b>-21.461</b>	<b>-775.319</b>	<b>2.039</b>	<b>2.809</b>	<b>-14.743</b>	<b>-731.695</b>
Skat af årets resultat	8.070	-8.299	-14.411	-10.057	2.897	5.400	0	0	-7.586	849	-11.030	-12.108
<b>Årets resultat</b>	<b>-24.138</b>	<b>24.984</b>	<b>34.065</b>	<b>19.075</b>	<b>-8.691</b>	<b>-16.198</b>	<b>-21.461</b>	<b>-775.319</b>	<b>-5.547</b>	<b>3.658</b>	<b>-25.773</b>	<b>-743.803</b>
Minoritetsinteresser	0						16				16	0
<b>Årets resultat efter minoritetsinteresser</b>	<b>-24.138</b>	<b>24.984</b>	<b>34.065</b>	<b>19.075</b>	<b>-8.691</b>	<b>-16.198</b>	<b>-21.445</b>	<b>-775.319</b>	<b>-5.547</b>	<b>3.658</b>	<b>-25.757</b>	<b>-743.803</b>

## Delregnskaber

### Balance 31. december 2010

#### Aktiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	1.628.112	1.887.780	0	0	429.576	384.916	7.952.140	7.055.626	0	0	10.009.828	9.328.322
Grunde og bygninger	0	0	273.989	273.056	0	0	70.914	70.785	0	0	344.903	343.841
Havneindretninger	100.964	93.466	260.736	269.802	0	0	37.946	33.585	0	0	399.646	396.853
Driftsmateriel	1.659	1.823	71.414	75.789	0	0	7.614	8.866	0	0	80.687	86.478
Materielle anlægsaktiver under opførelse	3.977	20.846	4.043	6.604	3	1.575	270.112	19.478	0	0	278.135	48.503
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.734.712</b>	<b>2.003.915</b>	<b>610.182</b>	<b>625.251</b>	<b>429.579</b>	<b>386.491</b>	<b>8.338.726</b>	<b>7.188.340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.113.199</b>	<b>10.203.997</b>
Kapitalandele i associerede selskaber	3.736	6.914	0	0	0	0	0	0	0	0	3.736	6.914
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	10.958	10.696	0	0	10.958	10.696
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	0	2.502.066	0	0	0	2.502.066
Andre tilgodehavender	1.203	1.116	2.702	2.689	0	0	519	511	0	0	4.424	4.316
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.939</b>	<b>8.030</b>	<b>2.702</b>	<b>2.689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.477</b>	<b>2.513.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.118</b>	<b>2.523.992</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.739.651</b>	<b>2.011.945</b>	<b>612.884</b>	<b>627.940</b>	<b>429.579</b>	<b>386.491</b>	<b>8.350.203</b>	<b>9.701.613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.132.317</b>	<b>12.727.989</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.032	16.379	21.080	41.342	995	6.271	21.606	39.397	0	0	100.713	103.389
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	10.000	10.000	57.214	87.914	0	0	67.214	97.914
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0		-748	0	0	586	1.973	0	0	586	1.225
Andre tilgodehavender	2.572	2.001	12.241	11.862	63	1.338	405.468	357.820	0	0	420.344	373.021
Selskabsskat	0	0	38	53	0	0	3.202	0	0	0	3.240	53
Udskudt skatteaktiv	2.492	2.212	-3.382	2.050	8.361	8.361	0	0	-7.473	-12.623	-2	0
Periodeafgrænsningsposter	24	0	1.642	1.608	0	0	9	1.134	0	0	1.675	2.742
<b>Tilgodehavender</b>	<b>62.120</b>	<b>20.592</b>	<b>31.619</b>	<b>56.167</b>	<b>19.419</b>	<b>25.970</b>	<b>488.085</b>	<b>488.238</b>	<b>-7.473</b>	<b>-12.623</b>	<b>593.770</b>	<b>578.344</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.901</b>	<b>52.821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.901</b>	<b>52.821</b>
Likvide beholdninger moderselskab	0	0	0	98.700	0	0	0	214.382			0	313.082
Likvide beholdninger i øvrigt	16.923	0	2.116	0	5.381	0	134.535	114.034	-582		158.374	114.034
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.923</b>	<b>28.234</b>	<b>2.116</b>	<b>4.311</b>	<b>5.381</b>	<b>8.355</b>	<b>134.535</b>	<b>273.296</b>	<b>-582</b>	<b>-975</b>	<b>158.374</b>	<b>313.222</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>79.043</b>	<b>48.826</b>	<b>126.636</b>	<b>113.298</b>	<b>24.800</b>	<b>34.325</b>	<b>622.620</b>	<b>761.534</b>	<b>-8.055</b>	<b>-13.598</b>	<b>845.045</b>	<b>944.387</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.818.694</b>	<b>2.060.771</b>	<b>739.521</b>	<b>741.239</b>	<b>454.380</b>	<b>420.817</b>	<b>8.972.823</b>	<b>10.463.147</b>	<b>-8.055</b>	<b>-13.598</b>	<b>11.977.362</b>	<b>13.672.376</b>

## Balance 31. december 2010

### Passiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009	31. dec 2010	31.dec 2009
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	656.159	617.718	469.455	440.405	35.415	51.614	-2.412.194	-1.636.875	29.291	25.634	-1.221.874	-501.504
Overført resultat	-24.138	38.441	34.065	19.075	-8.691	-16.199	-21.445	-775.319	-5.547	3.657	-25.757	-730.345
Kursregulering	0	0	23.434	9.975	0	0	0	0	0	0	23.434	9.975
<b>Egenkapital</b>	<b>632.021</b>	<b>656.159</b>	<b>526.954</b>	<b>469.455</b>	<b>26.724</b>	<b>35.415</b>	<b>-2.433.639</b>	<b>-2.412.194</b>	<b>23.744</b>	<b>29.291</b>	<b>-1.224.197</b>	<b>-1.221.874</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat	-3.034	9.767	8.512	8.235	-2.897	-5.400	0	0	12.450	2.152	15.030	14.754
Andre hensatte forpligtelser	0	0	0	1.706	0	0	67.517	68.245	0	0	67.517	69.951
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>-3.034</b>	<b>9.767</b>	<b>8.512</b>	<b>9.941</b>	<b>-2.897</b>	<b>-5.400</b>	<b>67.517</b>	<b>68.245</b>	<b>12.450</b>	<b>2.152</b>	<b>82.547</b>	<b>84.705</b>
Langfristet gæld til kreditinstitutter mv.	1.100.642	1.303.897	143.526	199.193	427.244	385.868	7.309.880	9.265.409	-44.248	-45.041	8.937.042	11.109.326
Deposita	29.878	26.925	2.697	3.271	357	0	33	0	0	0	32.965	30.196
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	450.717	423.462	0	0	450.717	423.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.130.520</b>	<b>1.330.822</b>	<b>146.223</b>	<b>202.464</b>	<b>427.601</b>	<b>385.868</b>	<b>7.760.630</b>	<b>9.688.871</b>	<b>-44.248</b>	<b>-45.041</b>	<b>9.420.724</b>	<b>11.562.984</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0	0	3.273.470	2.932.497	0	0	3.273.470	2.932.497
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	63.940	0	0	0	63.940	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.048	11.642	12.012	9.337	2.952	2.594	37.069	9.055	0	0	66.081	32.628
Selskabsskat			0	0	0	0		0	0	0	0	0
Gæld til joint venture	0	0	1.814	0	0	0	0	0	0	0	1.814	0
Anden gæld	3.101	7.985	41.625	48.389	0	2.340	200.249	173.079	0	0	244.975	231.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder	42.040	44.396	2.381	1.653	0	0	2.853	3.594	0	0	47.274	49.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>59.189</b>	<b>64.023</b>	<b>57.832</b>	<b>59.379</b>	<b>2.952</b>	<b>4.934</b>	<b>3.577.581</b>	<b>3.118.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.697.554</b>	<b>3.246.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.189.709</b>	<b>1.394.845</b>	<b>204.055</b>	<b>261.843</b>	<b>430.553</b>	<b>390.802</b>	<b>11.338.211</b>	<b>12.807.096</b>	<b>-44.248</b>	<b>-45.041</b>	<b>13.118.278</b>	<b>14.809.545</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.818.695</b>	<b>2.060.771</b>	<b>739.521</b>	<b>741.239</b>	<b>454.380</b>	<b>420.817</b>	<b>8.972.823</b>	<b>10.463.147</b>	<b>-8.055</b>	<b>-13.598</b>	<b>11.977.362</b>	<b>13.672.376</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Udgangspunktet for opstilling af delregnskaber er årsrapporten. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis i forbindelse med opstillingen af delregnskaberne henvises til beskrivelsen i årsrapporten.

### Opdeling i delsektorer

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

#### Havnedrift bestående af:

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

#### Udlejning bestående af:

- Indtægter ved udlejning af bygningslejemål og areallejemål
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

#### Parkering bestående af:

- Parkeringsaktiviteterne i DanLink-Udvikling
- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet.

Desuden opstilles et delregnskab for den ikke konkurrenceudsatte sektor arealudvikling bestående af de øvrige poster, dvs. primært:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

Endelig opereres der med finansielt område, hvor modposterne til kalkulatoriske poster i form af rentemarginaler, skat og udbytte i de konkurrenceudsatte sektorer registreres.

### Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

I selskabets regnskabssystem registreres direkte henførbare indtægter og omkostninger m.m. på delsektorer i forbindelse med bogføringen. En del omkostninger er ikke direkte henførbare. Det drejer sig især om omkostninger knyttet til funktioner som overordnet ledelse, økonomi, kommunikation og IT. Ved fordelingen af disse er der taget udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte sektorer.

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte delsektorer før indregning af ændring i den enkelte delsektors andel af gæld, markedsværdiregulering og finansielle poster.

Fordeling af renteindtægter og renteomkostninger er baseret på den gennemsnitlige rentebærende gæld i hvert segment, som er opgjort med udgangspunkt i pengestrømsopgørelsen for hvert segment.

På dette grundlag udarbejdes en resultatopgørelse og en balance inden indregning af de kalkulatoriske poster.

### Opgørelse af skat

Der foretages en beregning af selskabsskat og udskudt skat i de konkurrenceudsatte sektorer.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen består af årets aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, det ikke forudsættes, at der er foretaget betaling heraf i løbet af regnskabsåret.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode. Forpligtelser og aktiver er beregnet som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes med den forventede fremtidige skatteprocent på 25 pct.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skattehensættelser.

Modposterne til ovennævnte poster vedrørende selskabsskat og udskudt skat registreres i finansielt område.

### Udbytte

Der beregnes udbytte, såfremt soliditeten ultimo året er mere end 5 procentpoint højere end i åbningsbalancen. Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.

## Erklæring afgivet af uafhængig revisor

### Til Udviklingselskabet By & Havn I/S

Vi har foretaget gennemgang af Udviklingselskabet By og Havn I/S' delregnskaber for regnskabsåret 2010. Delregnskaberne er aflagt i henhold til regnskabsreglement for Udviklingselskabet By & Havn I/S i medfør af § 20, stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelse af delregnskaber i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Vores ansvar er på grundlag af det udførte arbejde at udtrykke en konklusion om delregnskaberne. Erklæringen afgives alene til brug for Udviklingselskabet By & Havn I/S i medfør af regnskabsreglementet.

### Det udførte arbejde


Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om gennemgang (review) af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører gennemgangen med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at delregnskaberne ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har under vores gennemgang kontrolleret, at grundlaget for delregnskaberne kan afstemmes til årsregnskaberne for 2010 for koncernens selskaber. Revisionen af årsregnskaberne har i henhold til revisionspåtegningerne på de enkelte årsregnskaber ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

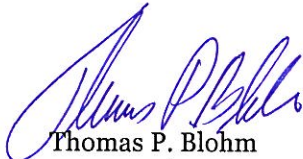
### Konklusion

Ved det udførte arbejde er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at delregnskaberne for regnskabsåret 2010 ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsreglementet for Udviklingselskabet By & Havn IS/ i medfør af § stk. 3 i lov nr. 551 af 6. juni 2007.

København, d. 14. april 2011  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Møller Christensen  
statsautoriseret revisor



Thomas P. Blohm  
statsautoriseret revisor