

**Udviklingselskabet By & Havn I/S
Halvårsrapport 2008**

25. august 2008

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2008

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Ledelsesberetning | 3 |
| Koncern | |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Egenkapitalopgørelse koncern og moderselskab | 15 |
| Pengestrømsopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |
| Moderselskab | |
| Resultatopgørelse | 26 |
| Balance | 27 |
| Noter | 29 |
| Anvendt regnskabspraksis | 38 |

Ledelsesberetning

1. Indledning

I 1. halvår 2008 kom koncernen et væsentligt skridt videre i arbejdet med at sikre rammerne for den kommende udvikling af Nordhavnen og Marmormolen.

I maj 2008 blev der således udskrevet en plankonkurrence for Nordhavnen med henblik på, at resultatet kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplanbestemmelser for i første omgang 600.000 etagemeter. Kommune- og lokalplan for den første del af byudviklingen forventes vedtaget i slutningen af 2009. Samtidig er der igangsat en planlægning af Marmormolen med henblik på udviklingen af ca. 150.000 etagemeter blandet bolig og erhverv, herunder et kontorbyggeri til FN-institutioner på 30-45.000 etagemeter. Samtidig forventes der inden for de kommende måneder indgået salgs- og udviklingsaftaler med private investorer, der alene er betinget af de kommende lokalplanbestemmelser.

Dette har isoleret set medført positive værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Bolig- og erhvervsejendomsmarkedet har dog generelt i 1. halvår 2008 været præget af usikkerhed som følge af uroen på finansmarkedet og et stigende renteniveau. Salgsindtægterne på årsbasis forventes kun at blive på omkring halvdelen af det budgetterede. Dette har isoleret set medført negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Samlet set har værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme været på 174 mio. kr. i 1. halvår 2008, hvilket er 113 mio. kr. under budget.

I den forbindelse er det værd at bemærke, at efterspørgslen efter ledige lejemål og arealer også i fremtiden forventes at variere fra år til år, hvilket kan medføre store udsving i værdireguleringer af investeringsejendomme. Koncernens resultater og værdiskabelse skal imidlertid vurderes i et længere tidsperspektiv, selv om værdireguleringerne på investeringsejendommene afspejler de aktuelle markedsforhold. Set i det langsigtede perspektiv er planlægningen af Nordhavnsområdet derfor af afgørende betydning for værdiskabelsen.

Det samlede resultat før markedsværdiregulering af gæld og skat ligger på 28 mio. kr. mod budgetteret 127 mio. kr. Forskellen skyldes primært de mindre værdireguleringer af investeringsejendomme.

Der har været en positiv markedsværdiregulering af gæld på 215 mio. kr., så periodens samlede resultat er på 232 mio. kr. mod budgetteret 127 mio. kr.

Resultatet for hele året før markedsværdiregulering af gæld forventes at blive et underskud på 119 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 166 mio. kr.

Dette skyldes:

- At det forventes, at værdireguleringer af investeringsejendomme for hele året bliver på 372 mio. kr., hvilket er 203 mio. kr. under budget.
- At renteomkostningerne netto forventes at blive 80 mio. kr. højere end budget. Dette skyldes en opregulering af forventningerne til renten på realrentebaserede lån som følge af den høje inflation i 2008. Godt en tredjedel af bruttogælden er realrentebaserede lån.

2. Selskabsmæssige forhold

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn.

Moderselskabet har i 2. kvartal af 2008 skiftet navn fra Arealudviklingsselskabet I/S til Udviklingsselskabet By & Havn I/S (By & Havn).

Koncernen består ud over moderselskabet af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmö Port AB (CMP) varetager havnedriften i København og Malmö. By & Havn og Malmö Hamn ejer hver 50 pct. af selskabet.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål 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.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen.
- Associerede virksomheder, hvor aktiviteterne består af enkelte ejendomme til salg eller af garantier m.m. i forbindelse med salg.

Bortset fra CMP er de øvrige selskaber ved at have opfyldt deres formål og planlægges likvideret inden for en kort årrække. Der er i 1. halvår 2008 påbegyndt en likvidation af selskaberne vedrørende Pakhus D+E – en likvidation, som forventes tilendebragt i løbet af 2. halvår 2008.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår fremover organisatorisk som en afdeling i By & Havn.

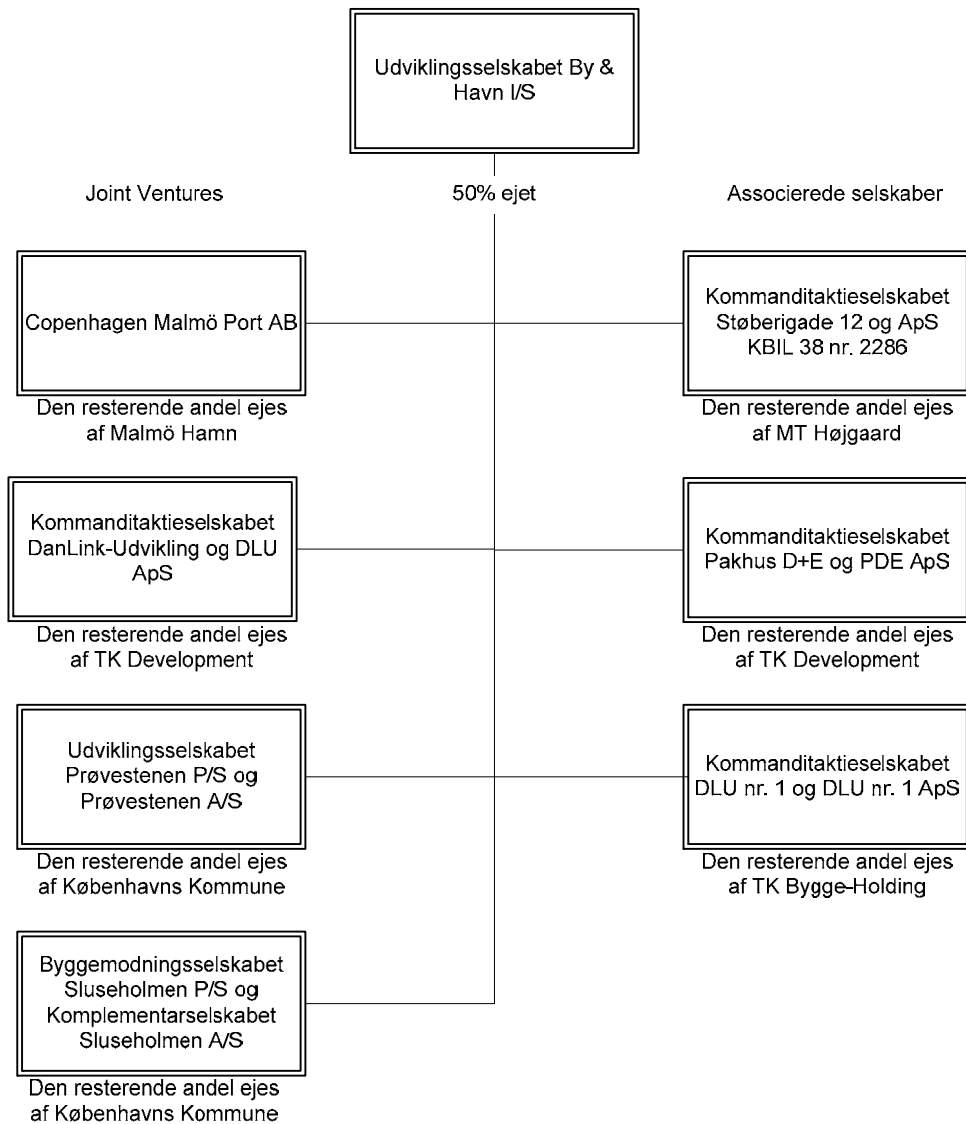
Tabel 1. Kapitalandele i datterselskab, joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)

| | |
|--|-----|
| Joint ventures: | |
| - CMP | 153 |
| - Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S | 100 |
| - DanLink-Udvikling P/S | 49 |
| - Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S | 17 |
| Associerede virksomheder | 45 |
| Kapitalandele i alt | 365 |

By & Havn råder i moderselskabet over en central ekspertise om arealudvikling, havneinfrastruktur samt drift og vedligehold af bolværker, bygninger, broer, veje mv. Når det gælder arealudvikling, råder By & Havn over en mindre organisation, og trækker i vid udstrækning på eksterne konsulenter for at løse specialiserede opgaver i relation til by- og ejendomsudviklingen. Derudover udvides ekspertisen gennem indgåelse af joint ventures i forbindelse med større projekter. Anlægssiden udliciteres i vid udstrækning, mens mindre opgaver, der har karakter af løbende vedligehold, varetages i eget regi. Der er beskæftiget 598 medarbejdere i koncernen, heraf 102 i moderselskabet By & Havn; det resterende antal er ansat i CMP.

Selskabet har indgået en management aftale med Sund & Bælt Partner A/S vedrørende gældsforvaltningen.

Figur 1. Koncernstruktur



3. Regnskabsberetning

Tabel 2. Hoved- og nøgletal (koncern)

| | <u>1. halvår '08</u> | <u>Hele året '07</u> | <u>1. halvår '07</u> |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Resultat | | | |
| Nettoomsætning | 274.554 | 527.505 | 262.386 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 174.442 | 72.351 | 7.817 |
| Resultat af primær drift | 241.602 | 187.405 | 68.762 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 220 | 7.908 | 7.079 |
| Finansielle poster (ekskl. markedsværdiregulering af gæld) | -213.765 | -551.650 | -315.684 |
| Finansielle poster (inkl. markedsværdiregulering af gæld) | 847 | 107.006 | 383.908 |
| Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld | 28.057 | -356.337 | -239.843 |
| Periodens resultat før skat | 242.669 | 302.319 | 459.749 |
| Periodens resultat | 231.793 | 286.010 | 456.514 |
| Balance | | | |
| Aktiver | 15.919.058 | 15.101.019 | 18.480.710 |
| Anlægsaktiver | 13.479.274 | 13.105.389 | 13.045.088 |
| Omsætningsaktiver | 2.439.784 | 1.995.630 | 5.435.622 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 224.956 | 270.735 | 93.340 |
| Af- og nedskrivninger | 24.972 | 60.540 | 20.315 |
| Egenkapital | 962.258 | 730.667 | 904.370 |
| Pengestrømme | | | |
| Pengestrømme fra: | | | |
| - driftsaktivitet | 129.737 | 1.822.581 | - |
| - investeringsaktivitet | -126.446 | 583.156 | - |
| - finansieringsaktivitet | 436.034 | -3.132.502 | - |
| Årets forskydning i likvider | 439.325 | -726.765 | - |
| Antal medarbejdere | 598 | 563 | - |
| Nøgletal i pct. | | | |
| Overskudsgrad | 27 pct. | 30 pct. | 25 pct. |
| Afkastningsgrad* | 1,6 pct. | 0,6 pct. | 0,4 pct. |
| Soliditetsgrad | 6 pct. | 5 pct. | 5 pct. |
| Forrentning af egenkapital* | 55 pct. | 48 pct. | 135 pct. |
| Nettorentebærende gæld | 12.609.501 | 12.827.593 | 17.003.700 |

*Nøgletal for halvår er beregnet på basis af 6 måneders primær drift.

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Resultat

Koncernen har i 1. halvår 2008 et overskud efter skat på 232 mio. kr. Halvårsresultatet er væsentligt påvirket af markedsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser på i alt 215 mio. kr. Halvårets resultat før skat og markedsværdireguleringer er et overskud på 28 mio. kr. Skat udgør kun 11 mio. kr., da moderselskabet ikke er skattepligtigt.

Koncernens og moderselskabets egenkapital er på 962 mio. kr., der skal ses i forhold til en egenkapital på 450 mio. kr. ved stiftelsen 1. januar 2007. Koncernens balancesum udgør 15,9 mia. kr.

Det væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Det er afgørende, at afkastet fra investeringsejendomme er større end forrentningen af gælden. I 1. halvdel af 2008 er afkastet af investeringsejendomme i underkanten af forrentningen af nettogælden. Baggrunden for, at der trods dette er et positivt resultat før markedsværdiregulering af gæld, skyldes et positivt resultat i havnedrift.

I et langsigtet perspektiv forventes værdiregulering i gennemsnit på over 250 mio. kr. på halvårsbasis. Dette skal sammenholdes med en værdiregulering på 174 mio. kr. i 1. halvår 2008.

Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme er en faldende efterspørgsel efter byggeret. Derimod giver udviklingen af Nordhavnen og Marmormolen en højere værdiregulering end forventet.

Joint ventures og associerede virksomheder

Resultatet efter skat i joint ventures er i 1. halvår 2008 på 37 mio. kr.

By & Havns andel af CMP's resultat efter skat er på 28 mio. kr. I forhold til sidste års samlede resultat på 44 mio. kr. er resultatet meget tilfredsstillende.

I de øvrige joint ventures har By & Havns andel af overskuddet været på samlet 9 mio. kr. Stort set hele resultatet kommer fra Udviklingselskabet Prøvestenen P/S.

Associerede selskaber indgår i koncernen med en resultatandel på 0,2 mio. kr. Det beskedne resultat skyldes, at selskaberne har opfyldt deres formål og forventes likvideret inden for en kort årrække.

Finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 214 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 12.609 mio. kr.

Når de finansielle poster samlet set udviser et resultat på 1 mio. kr. skyldes det, at der i 1. halvår 2008 har været en positiv markedsværdiregulering af gælden på 215 mio. kr. Det skyldes primært en generel rentestigning i 2008, som indebærer, at kursværdien af gælden falder. Under forudsætning af, at gælden holdes til udløb, vil den påvirkning af gælden blive reduceret til nul i takt med afdrag på gælden. Den gennemsnitlige effektive forrentning af gæld til kreditinstitutter var i 1. halvår 2008 på 2,3 pct. (ca. 4,6 pct. p.a.).

De finansielle indtægter er på 453 mio. kr. og de finansielle omkostninger på 667 mio. kr. Baggrunden for størrelsesordenen af tallene kan henføres til, at der i tilknytning til gælden er indgået renteswaps. For hver swap er der regnskabsmæssigt tilknyttet såvel en indtægt som en omkostning.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 30. juni 2008 udgør 15.919 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 10.166 mio. kr., hvilket er 327 mio. kr. højere end ultimo 2007. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme på 9.190 mio. kr.

Periodens investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 225 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i moderselskabet er på 213 mio. kr. Heraf er 140 mio. kr. køb af P-huset Bjerget i Ørestad og en udlejningsejendom i Sundkrogsgade i Nordhavnen. Resten af investeringerne er fordelt på en lang række poster, bl.a. byggemodning i Ørestad, renovering af bolværker, renovering af Svanemøllehavnen samt projektering af parkering i Ørestad.

CMP har i 2007 foretaget investeringer på 9 mio. kr. og K/S DanLink-Udvikling har foretaget investeringer på 11 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til By & Havns ejerandel af de to selskaber, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet.

Pr. 30. juni 2008 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.313 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.255 mio. kr. vedrørende tilbageførsel grundskyldsprovenu efter kommunal udligning for udviklingsområderne Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 30. juni 2008 udgør 2.440 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger udgør 1.458 mio. kr. og forudbetalte renter 298 mio. kr., der indgår i posten andre tilgodehavender.

Passiver

Pr. 30. juni 2008 var der indregnet hensatte forpligtelser på 66 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen og byggemodning i DanLink-området.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 14.088 mio. kr. ultimo perioden er i forhold til årsskiftet steget med 231 mio. kr.

Under langfristet gæld er der optaget en gældspost til Københavns Kommune på 723 mio. kr. (oprindeligt 700 mio. kr.). Der er tale om en forpligtelse til at medvirke til finansiering af den overordnede vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvejen. 1/3 af beløbet forfalder, når anlægsarbejderne igangsættes, og 2/3 af beløbet, når vejen ibrugtages.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har 30. juni 2008 likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 1.469 mio. kr., hvilket er 439 mio. kr. højere end pr. 31. december 2007. Driften har bidraget med 130 mio. kr., investeringsaktiviteten med -126 mio. kr., mens finansieringsaktiviteten har bidraget med 436 mio. kr.

Likvide beholdninger på 1,5 mia. kr. anvendes i 3. kvartal af 2008 til nedbringelse af primært kortfristet del af langfristet gæld.

4. Forretningssegmenter

Arealudvikling

Tabel 3. Nøgletal for Arealudvikling

| | Mio. kr. |
|--|------------|
| Nettoomsætning | 15 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 132 |
| Andre indtægter | 2 |
| Indtægter i alt | 149 |
| Omkostninger | 31 |
| Resultat af primær drift | 118 |
| Materielle anlægsaktiver | 7.344 |
| Investeringer | 37 |
| Forpligtelser | 72 |

Resultat af primær drift i dette segment er på 118 mio. kr., hvoraf værdireguleringer af investerings-ejendomme udgør 132 mio. kr. Den realiserede avance ved salg af ejendomme udgør 20 mio. kr.

Markedet er fortsat præget af afmatning på boligsiden, mens udvikling omkring erhverv er afventende. Den nuværende finanskriser og den stigende rente har væsentlig indflydelse på beslutningen om større ejendomsinvesteringer, hvorfor salget i 2008 kun forventes at blive ca. halvdelen af de budgetterede 240 mio. kr.

Periodens investeringer er på 37 mio. kr. og kan for hovedpartens vedkommende relateres til bygge-modningsaktiviteterne i Ørestad. En mindre del vedrører udvikling af Nordhavnen og Marmormolen.

Nordhavnen

Nordhavnen udgør 200 ha og omfatter By & Havns største havnearealer. I første omgang gøres klar til byudvikling af mindst 600.000 etagemeter bestående af både boliger og kontorejendomme. Placeringen og omfanget af efterfølgende faser er endnu ikke afklaret.

En plankonkurrence blev udskrevet i maj 2008. Konkurrencen skal dels munde ud i en strukturplan for hele Nordhavnen, dels en bebyggelsesplan for første fase. Kommuneplan/lokalplan ventes vedtaget ultimo 2009, således at byggestart muliggøres i 2010. Økonomisk og miljømæssig bæredygtighed vil være nøgleord i vurderingen af de enkelte forslag. Der har allerede i den tidlige planlægningsfase været afholdt offentlige workshops for at sikre, at planlægningsfasen har fokus på en bred og åben dialog med borgere og interessenter.

Erhvervshavnen repræsenterer en særlig udfordring for byudviklingen i Nordhavnen. Samtidig er det nødvendigt med en øget kapacitet for krydstogtanløb, hvis København skal bevare sin position som Nordeuropas førende krydstogthavn. Skal udvikling af både erhvervshavnen og udvikling af nye byområder ende ud i en god løsning for begge aktiviteter, vil det blive nødvendigt med store investeringer i både havneanlæg og byudvikling. Der forventes derfor indgået en aftale med CMP om rammerne for udflytning og udvidelse af havneaktiviteterne sideløbende med byudviklingen i Nordhavnen.

Marmormolen

Planerne om udviklingen af Marmormolen med i alt 150.000 etagemeter blandet bolig- og erhvervs-byggeri er i fuld gang, herunder en FN-by på i størrelsesordenen 30-45.000 etagemeter. Planen er at samle nuværende FN-kontorer i København på én adresse og at tiltrække flere FN-enheder til København. Københavns Kommune har meddelt, at kommunen vil udarbejde lokalplanforslag for Marmormolen.

Der forventes indgået salgs- og udviklingsaftaler med private investorer. Der forventes således etableret et selskab, som skal stå for byggemodningen af området og udviklingen af byggeretten til boligformål, samtidig med, at der træffes aftale om salg af ca. 75.000 etagemeter byggeret betinget af de endelige lokalplanbestemmelser. Der er i samarbejde med ATP udskrevet en arkitektkonkurrence for et højhusbyggeri på Marmormolen og på Langeliniespidsen, som forbindes med en gangbro i 65 meters højde. ATP ejer den yderste, ubebyggede del af Langeliniekajen.

Amerika Plads

Udbygningen af Amerika Plads, som sker i et joint venture med TK Development, er ved at være tilendebragt. De to resterende byggefelter forventes afhændet i år. Herefter udestår alene færdiggørelsen og afhændelsen af parkeringsanlægget under pladsen.

Tegholmen

By & Havn forventer, at en lokalplan for området vedtages i år. Der er indgået aftale med Sjælsø Gruppen om mageskifte af arealer, således at selskaberne kan udvikle arealerne hver for sig på et hensigtsmæssigt grundlag.

Ørestad

Ørestad får i stadig højere grad karakter af at være og fungere som en ny bydel. Senest er en bypark med mange muligheder for aktiviteter indviet i Ørestad. Flere byggerier er i gang i øjeblikket, heraf to store hoteller i Ørestad City og Ørestad Syd.

By & Havn står for den overordnede infrastruktur i Ørestad. I Ørestad Syd er et kanal- og søområde under etablering. Anlægsarbejderne ventes afsluttet sidst på året. Vejene i Ørestad Syd etableres først i grus og asfalteres delvis. Vejanlæggene færdiggøres med fortove, stier, parkeringsområder mv. i takt med indflytning i byggerierne langs vejene.

Udlejning

Tabel 4. Nøgletal for Udlejning

| | Mio. kr. |
|--|------------|
| Nettoomsætning | 88 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 30 |
| Andre indtægter | 1 |
| Indtægter i alt | 119 |
| Omkostninger | 46 |
| Resultat af primær drift | 73 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.696 |
| Investeringer | 79 |
| Forpligtelser | 86 |

Resultatet af primær drift var i 1. halvår 2008 på 73 mio. kr. Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 670 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

By & Havn har overtaget en bygning i Sundkrogsgade. Bygningen udlejes til Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S.

Der er stor interesse for design showrooms i de store gamle pakhuse i Nordhavnen. Der er derfor flere igangværende lejemaalindretninger i bl.a. Pakhus 48. Med den forventede stigning i lejeindtægterne og positive værdiregulering af udlejningsejendommene forventes der en stigning i resultat fra dette segment.

Parkering

Tabel 5. Nøgletal for Parkering

| | Mio. kr. |
|---------------------------------|-----------|
| Nettoomsætning | 9 |
| Værdireguleringer | 12 |
| Andre indtægter | 0 |
| Indtægter i alt | 21 |
| Omkostninger | 12 |
| Resultat af primær drift | 9 |
| Materielle anlægsaktiver | 371 |
| Investeringer | 95 |
| Forpligtelser | 86 |

Resultat af primær drift var i 1. halvår 2008 på 9 mio. kr.

By & Havn opfører, driver og vedligeholder P-anlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City, Ørestad Syd og Amerika Plads.

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. P-huset, der ligger i forbindelse med VM-bjerget (450 pladser), er overtaget i februar 2008 og blev indviet i juni 2008.

Parkeringsanlægget på Amerika Plads udvikles planmæssigt og nye afsnit tages i brug løbende.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår fremover organisatorisk som en afdeling i By & Havn.

Havnedrift

Tabel 6. Nøgletal for Havnedrift

| | Mio. kr. |
|---------------------------------|------------|
| Nettoomsætning | 162 |
| Andre indtægter | 3 |
| Indtægter i alt | 165 |
| Omkostninger | 124 |
| Resultat af primær drift | 41 |
| Materielle anlægsaktiver | 755 |
| Investeringer | 14 |
| Forpligtelser | 53 |

Resultat af primær drift blev på 41 mio. kr. Den væsentligste årsag til det gode resultat skyldes resultatandelen fra CMP.

By & Havn forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af CMP, der sælger havne-, terminal- og transportydelser. CMP's markedsandele ligger både i Øresundsregionen (f.eks. containere og bulk) og i Østersøregionen (f.eks. biler og olie). Dertil kommer anløb af krydstogtskibe, der er i fortsat positiv udvikling.

5. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for halvårsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

Koncern

| | Note | 1. halvår '08 DKK 1.000 | 1. halvår '07 DKK 1.000 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 274.554 | 262.386 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 2 | 174.442 | 7.817 |
| Andre driftsindtægter | | 5.553 | 1.506 |
| Indtægter i alt | | 454.549 | 271.709 |
| Personaleomkostninger | 3 | -85.922 | -86.960 |
| Andre eksterne omkostninger | | -102.053 | -91.399 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 4 | -24.972 | -24.588 |
| Resultat af primær drift | | 241.602 | 68.762 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat | 5 | 220 | 7.079 |
| Finansielle indtægter | 6 | 452.738 | 527.620 |
| Finansielle omkostninger | 7 | -666.503 | -843.304 |
| Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld | | 28.057 | -239.843 |
| Markedsværdiregulering af gæld | 8 | 214.612 | 699.592 |
| Resultat før skat | | 242.669 | 459.749 |
| Skat af periodens resultat | 9 | -10.876 | -3.235 |
| Periodens resultat | | 231.793 | 456.514 |

Balance 30. juni

Koncern

Aktiver

| | Note | 30.06.2008 DKK 1.000 | 31.12.2007 DKK 1.000 | 30.06.2007 DKK 1.000 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Investeringsejendomme | | 9.190.429 | 8.793.242 | 8.838.926 |
| Grunde og bygninger | | 414.659 | 416.404 | 408.346 |
| Havneindretninger | | 373.797 | 368.499 | 381.015 |
| Driftsmateriel | | 103.707 | 108.696 | 108.815 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | | 83.748 | 151.995 | 67.092 |
| Materielle anlægsaktiver | 10 | 10.166.340 | 9.838.836 | 9.804.194 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 11 | 45.018 | 49.799 | 48.768 |
| Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg | 12 | 8.852 | 8.415 | 8.424 |
| Tilgodehavende hos Københavns Kommune | 12 | 3.255.232 | 3.204.455 | 3.179.868 |
| Andre tilgodehavender | 12 | 3.832 | 3.884 | 3.834 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.312.934 | 3.266.553 | 3.240.894 |
| Anlægsaktiver | | 13.479.274 | 13.105.389 | 13.045.088 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 100.635 | 92.272 | 116.551 |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 13 | 357.100 | 383.119 | 956.757 |
| Tilgodehavende hos joint ventures | | 30 | 105 | 3.576 |
| Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S | | 0 | 92.933 | 2.384.090 |
| Andre tilgodehavender | 14 | 511.698 | 386.487 | 213.623 |
| Selskabsskat | | 277 | 9.882 | 98 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.134 | 1.247 | 1.452 |
| Tilgodehavender | | 970.874 | 966.045 | 3.676.070 |
| Værdipapirer | | 11.091 | 16.856 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 1.457.819 | 1.012.729 | 1.759.552 |
| Omsætningsaktiver | | 2.439.784 | 1.995.630 | 5.435.622 |
| Aktiver | | 15.919.058 | 15.101.019 | 18.480.710 |

Balance 30. juni 2008

Koncern

Passiver

| | Note | 30.06.2008 DKK 1.000 | 31.12.2007 DKK 1.000 | 30.06.2007 DKK 1.000 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Interessentskabskapital | | 450.564 | 450.564 | 450.564 |
| Overført resultat | | 511.694 | 280.103 | 453.806 |
| Egenkapital | | 962.258 | 730.667 | 904.370 |
| Hensættelse til udskudt skat | 15 | 15.075 | 15.056 | 11.591 |
| Andre hensatte forpligtelser | 16 | 51.396 | 51.951 | 53.832 |
| Hensatte forpligtelser | | 66.471 | 67.007 | 65.423 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17 | 64.037 | 12.284 | 15.120 |
| Kreditinstitutter | 17 | 11.273.358 | 11.110.268 | 12.621.485 |
| Leasingforpligtelser | 17 | 81.150 | 82.252 | 83.621 |
| Deposita | 17 | 29.487 | 28.747 | 22.907 |
| Gæld til Københavns Kommune | 17 | 722.783 | 713.349 | 700.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 12.170.815 | 11.946.900 | 13.443.133 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 17 | 1.916.857 | 1.910.278 | 3.583.474 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 48.125 | 72.576 | 88.519 |
| Anden gæld | 18 | 708.839 | 329.870 | 352.346 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 45.693 | 43.721 | 43.445 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.719.514 | 2.356.445 | 4.067.784 |
| Gældsforpligtelser | | 14.890.329 | 14.303.345 | 17.510.917 |
| Passiver | | 15.919.058 | 15.101.019 | 18.480.710 |
| Eventualforpligtelser mv. | 19 | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern og moderselskab

| | Interessent- skabskapital | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------------|----------------------|----------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Egenkapital 1. januar 2007 | 450.564 | 0 | 450.564 |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | | -5.907 | -5.907 |
| Årets resultat | | 286.010 | 286.010 |
| Egenkapital 31. december 2007 | 450.564 | 280.103 | 730.667 |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder | | -202 | -202 |
| Periodens resultat | | 231.793 | 231.793 |
| Egenkapital 30. juni 2008 | 450.564 | 511.694 | 962.258 |

Pengestrømsopgørelse

Koncern

| | Note | 30.06.2008 DKK 1.000 |
|--|------|-------------------------|
| Periodens resultat | | 231.793 |
| Reguleringer | 20 | -139.373 |
| Ændring i driftskapital | 21 | 310.546 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 402.966 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 380.466 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -657.069 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 126.363 |
| Tilbagebetalt selskabsskat, netto | | 3.374 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 129.737 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -224.956 |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver | | 16.933 |
| Salg af investeringsejendomme | | 45.978 |
| Salg af øvrige materielle anlægsaktiver | | 944 |
| Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg | | 29.655 |
| Modtaget udbytte fra associerede virksomheder | | 5.000 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -126.446 |
| Optagelse af lån, nettoprovenue | | 488.000 |
| Tilbagebetaling af gæld | | -51.966 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 436.034 |
| Ændring i likvider | | 439.325 |
| Likvider 1. januar | | 1.029.585 |
| Likvider 30. juni | | 1.468.910 |
| Likvider specificeres således: | | |
| Værdipapirer | | 11.091 |
| Likvide beholdninger | | 1.457.819 |
| Likvider 30. juni | | 1.468.910 |

Noter til halvårsrapporten

Koncern

| | 1. halvår '08 | 1. halvår '07 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| 1 Nettoomsætning | | |
| Havneindtægter | 127.799 | 120.928 |
| Lejeindtægter, ejendomme | 123.850 | 118.147 |
| Øvrig omsætning | 22.905 | 23.311 |
| | 274.554 | 262.386 |
| 2 Værdireguleringer af investeringsejendomme | | |
| Gevinst ved salg af investeringsejendomme | 32.136 | 8.453 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 142.306 | -636 |
| | 174.442 | 7.817 |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 70.896 | 72.923 |
| Pensioner | 3.507 | 2.921 |
| Andre omkostninger til social sikring | 9.186 | 10.266 |
| Øvrige personaleomkostninger | 2.333 | 850 |
| | 85.922 | 86.960 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 598 | - |
| 4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Bygninger | 4.657 | 4.614 |
| Havneindretninger | 11.414 | 11.053 |
| Driftsmateriel | 8.901 | 8.921 |
| | 24.972 | 24.588 |
| 5 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat | 220 | 7.079 |
| | 220 | 7.079 |

Noter til halvårsrapporten

Koncern

| | 1. halvår '08 | 1. halvår '07 |
|---|----------------|----------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| 6 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, bank | 383.964 | 479.663 |
| Renteindtægter, joint ventures | 0 | 296 |
| Renteindtægter, Københavns Kommune | 68.638 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 105 | 69 |
| Andre finansielle indtægter | 31 | 47.592 |
| | 452.738 | 527.620 |
| 7 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger, kreditinstitutter | 652.462 | 825.605 |
| Renteomkostninger, realkreditlån | 1.749 | 1.655 |
| Finansiel leasing | 1.497 | 1.482 |
| Renteomkostninger, Københavns Kommune | 9.434 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.361 | 14.562 |
| | 666.503 | 843.304 |
| 8 Markedsværdiregulering af gæld | | |
| Markedsværdiregulering af lån | 342.136 | 348.766 |
| Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps | -127.241 | 320.052 |
| Øvrige markedsværdireguleringer | -283 | 30.774 |
| | 214.612 | 699.592 |
| 9 Skat af periodens resultat | | |
| Regulering skat tidligere år | - | -5.320 |
| Skat i associerede virksomheder | 10.876 | 8.555 |
| Periodens skat i alt | 10.876 | 3.235 |

By & Havn er ikke skattepligtigt. Skat af periodens resultat vedrører By & Havns joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede skat udgør 21.736 t.kr.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

10 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 | 8.805.987 | 426.103 | 431.782 | 176.814 | 151.995 |
| Kursregulering i udenlandsk joint venture | 0 | 50 | 0 | 91 | 0 |
| Tilgang i perioden | 170.053 | 12 | 0 | 4.648 | 49.985 |
| Afgang i perioden | -13.842 | 0 | 0 | -3.154 | 0 |
| Overførsler i perioden | 98.670 | 2.850 | 16.712 | 0 | -118.232 |
| Kostpris 30. juni | 9.060.868 | 429.015 | 448.494 | 178.399 | 83.748 |
| Værdireguleringer 1. januar | -12.745 | | | | |
| Periodens opskrivninger | 142.306 | | | | |
| Værdireguleringer 30. juni | 129.561 | | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | | 9.699 | 63.283 | 68.118 | |
| Kursregulering i udenlandsk joint venture | | 0 | 0 | -117 | |
| Periodens afskrivninger | | 4.657 | 11.414 | 8.901 | |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | | 0 | 0 | -2.210 | |
| Af- og nedskrivninger 30. juni | | 14.356 | 74.697 | 74.692 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 9.190.429 | 414.659 | 373.797 | 103.707 | 83.748 |
| Afskrives over | | 30-40 år | 4-6 år | 4-7 år | |
| Heraf indgår finansielt leasede aktiver med | | 84.341 | | | |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør 9.017 mio.kr. Det er imidlertid kun en del af koncernens ejendomme, der er offentligt vurderet.

Værdifastsættelsen af investeringsejendommene er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows. Ved denne beregning er anvendt en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5 pct.

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

Noter til halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar | 41.891 |
| Kostpris 30. juni | 41.891 |
| Værdireguleringer 1. januar | 7.907 |
| Periodens resultat | 220 |
| Udbytte til moderselskabet | -5.000 |
| Værdireguleringer 30. juni | 3.127 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 45.018 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|---|-----------|-----------------|----------------------|
| Kommanditaktieselskabet Støberigade 12 ApS KBIL 38 nr. 2286 | København | TDKK 60.800 | 50 pct. |
| Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E PDE ApS | København | TDKK 1.000 | 50 pct. |
| Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 DLU nr. 1 ApS | København | TDKK 125 | 50 pct. |
| | København | TDKK 10.000 | 50 pct. |
| | København | TDKK 125 | 50 pct. |

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Tilgodehavende hos joint ventures | Tilgodehavende hos Københavns Kommune | Andre tilgodehavender |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar | 8.415 | 3.204.455 | 3.834 |
| Periodens tilgang | 437 | 68.638 | 22 |
| Periodens afgang | 0 | -17.861 | -24 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 8.852 | 3.255.232 | 3.832 |

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

Tilgodehavende Københavns Kommune forrentes med en rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenue vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

13 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

| | |
|----------------------------|----------------|
| Skødekonti og garantier | 101.704 |
| Refusionsdebitorer Ørestad | 255.396 |
| | <hr/> |
| | 357.100 |

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 230 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

14 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder forudbetalte renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 298 mio. kr.

15 Udskudt skat

| | |
|--------------------|---------------|
| Hensat 1. januar | 15.056 |
| Ændring i perioden | 19 |
| Hensat 30. juni | <hr/> |
| | 15.075 |

By & Havn er ikke skattepligtigt. Udskudt skat vedrører alene Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede udskudte skat udgør 30.150 t.kr.

16 Andre hensatte forpligtelser

| | |
|--------------------------|---------------|
| Miljøforanstaltninger | 28.336 |
| Understøttelsesfond | 202 |
| Hensættelse byggemodning | 21.583 |
| Øvrige hensættelser | 1.275 |
| | <hr/> |
| | 51.396 |

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

| | |
|------------------|---------------|
| Inden for 1 år | 20 |
| Mellem 1 og 5 år | 27.102 |
| Efter 5 år | 24.274 |
| | <hr/> |
| | 51.396 |

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2007 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. inklusiv 4 pct. solvensmargin. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

30.06.2008

DKK 1.000

17 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Realkreditinstitutter | 64.037 |
| Kreditinstitutter | 13.188.044 |
| Leasingforpligtelser | 83.322 |
| Gæld til Københavns Kommune | 722.783 |
| | 14.058.186 |

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer

| | | | |
|------------|-----------|--------|-------------------|
| DKK | EUR | Øvrige | I alt |
| 10.028.769 | 4.036.705 | -7.288 | 14.058.186 |

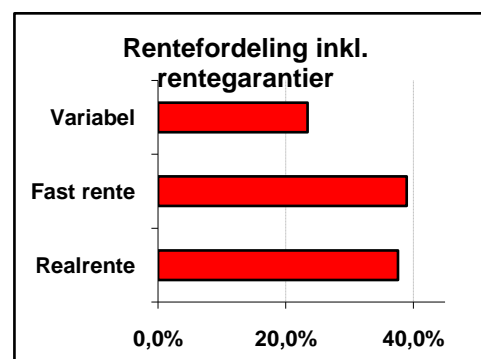
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

| Mio. kr. | 0-1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | Mere end 5 år | I alt | Dagsværdi |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Lån | 2.535 | 1.000 | 2.100 | 3.250 | 0 | 4.399 | 13.284 | 12.935 |
| Renteswaps | -2.577 | -500 | -1.600 | -1.000 | 0 | 5.677 | 0 | -20 |
| Valutaswaps | 3.222 | 0 | 0 | -1.900 | 0 | -1.211 | 111 | 273 |
| I alt | 3.180 | 500 | 500 | 350 | 0 | 8.865 | 13.395 | 13.188 |

Fordeling på fast og variabel rente

| | |
|----------------|---------------|
| Variabel rente | 23,4% |
| Fast rente | 39,0% |
| Realrente | 37,6% |
| | 100,0% |



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt -111,8 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

17 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrører lån i moderselskab, der er fast forrentet. Den effektive rente for 2006 kan opgøres til 10 pct.

Leasingforpligtelser

30.06.2008

DKK 1.000

Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:

| | |
|---|----------------|
| Forfalder inden for 1 år | 5.185 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år | 22.068 |
| Forfalder efter 5 år | 83.468 |
| | 110.721 |
| Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing | 26.747 |

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

Løbetid på langfristet gæld

| | Deposita | Finansiel leasing gæld | Realkredit-lån | Gæld til Kbh. Kommune | Kredit-institutter | I alt |
|----------------------------|---------------|------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Kortfristet gæld | 0 | 2.172 | 1.861 | 0 | 1.912.825 | 1.916.858 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år | 0 | 10.820 | 7.010 | 240.928 | 6.492.033 | 6.750.791 |
| Forfalder efter 5 år | 29.487 | 70.330 | 55.166 | 481.855 | 4.783.186 | 5.420.024 |
| | 29.487 | 83.322 | 64.037 | 722.783 | 13.188.044 | 14.087.673 |

Noter til halvårsrapporten

Koncern

18 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 572 mio. kr.

19 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 Udviklingsselskabet 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. 1. januar 2008 udgjorde 297 mio. kr. og pensionsforpligtelsen incl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 192 mio. kr. Pensionskassens aktiver og forpligtelser er ikke opgjort pr. 30. juni 2008. 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.

Der er indgået lejeforpligtelser over for Malmö Hamn AB på ca. 50 mio. kr.

By & Havn har overtaget en eventualforpligtelse i forbindelse med 5-års gennemgangen af pakhusene D og E.

Kontraktlige forpligtelser.

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 90 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.

I forbindelse med overtagelse af et grundareal fra KE-Energiforsyning har By & Havn forpligtet sig til at betale 2,7 mio. kr. til sælger, svarende til allerede afholdte byggeomkostninger. Beløbet forfalder til betaling, når By & Havn igangsætter restbyggeriet.

Noter til halvårsrapporten

Koncern

19 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

I forbindelse med Københavns Havn A/S', nu By & Havns salg af Pakhus 12 til K/S Pakhus 12 har sælger ikke oplyst om et krav fra Københavns Kommune vedrørende parkeringsdækning på ejendommen. Københavns Kommune har stillet krav om, at der etableres yderligere parkeringspladser, og køber har ansøgt om dispensation til etablering af et mindre antal ekstra parkeringspladser.

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.

DKK 1.000

20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

| | |
|--|-----------------|
| Finansielle indtægter | -452.738 |
| Finansielle omkostninger | 666.503 |
| Markedsværdiregulering af gæld | -214.612 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | -174.442 |
| Gevinst ved salg af anlægsaktiver | 288 |
| Årets af- og nedskrivninger | 24.972 |
| Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat | -220 |
| Skat af årets resultat | 10.876 |
| Andre reguleringer | 0 |
| | <u>-139.373</u> |

21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

| | |
|--|----------------|
| Ændring i tilgodehavender | -40.362 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | -555 |
| Ændring i leverandører mv. | 351.463 |
| | <u>310.546</u> |

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

Moderselskab

| | Note | 1. halvår '08 DKK 1.000 | 1. halvår '07 DKK 1.000 |
|---|------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsætning | 1 | 117.523 | 112.015 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 2 | 174.184 | 8.553 |
| Andre driftsindtægter | | 2.588 | 571 |
| Indtægter i alt | | 294.295 | 121.139 |
| Personaleomkostninger | 3 | -30.124 | -29.605 |
| Andre eksterne omkostninger | | -54.583 | -46.909 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 4 | -13.035 | -12.931 |
| Resultat af primær drift | | 196.553 | 31.694 |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat | 5 | 36.869 | 33.714 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat | 6 | 220 | 6.974 |
| Finansielle indtægter | 7 | 450.037 | 525.540 |
| Finansielle omkostninger | 8 | -666.498 | -841.000 |
| Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld | | 17.181 | -243.078 |
| Markedsværdiregulering af gæld | 9 | 214.612 | 699.592 |
| Periodens resultat | | 231.793 | 456.514 |

Balance 30. juni

Moderselskab

Aktiver

| | Note | 30.06.2008 | 31.12.2007 | 30.06.2007 |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK 1.000 | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| Investeringsejendomme | | 9.066.763 | 8.503.187 | 8.694.994 |
| Grunde og bygninger | | 395.086 | 396.701 | 387.653 |
| Havneindretninger | | 359.979 | 349.819 | 345.424 |
| Driftsmateriel | | 14.628 | 16.987 | 18.456 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | | 81.990 | 151.628 | 66.835 |
| Materielle anlægsaktiver | 10 | 9.918.446 | 9.418.322 | 9.513.362 |
| Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder | 11 | 320.022 | 342.026 | 274.174 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 12 | 45.019 | 49.799 | 48.768 |
| Ansvarlig lånekapital joint ventures | 13 | 45.000 | 45.000 | 45.000 |
| Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg | 13 | 17.705 | 16.831 | 16.848 |
| Tilgodehavende hos Københavns Kommune | 13 | 3.255.232 | 3.204.455 | 3.179.868 |
| Andre tilgodehavender | 13 | 3.832 | 3.884 | 3.834 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.686.810 | 3.661.995 | 3.568.492 |
| Anlægsaktiver | | 13.605.256 | 13.080.317 | 13.081.854 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 68.441 | 66.849 | 88.156 |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 14 | 357.100 | 383.056 | 956.359 |
| Tilgodehavende hos joint ventures | | 0 | 210 | 9.534 |
| Tilgodehavende hos datterselskaber | | 0 | 27.668 | 0 |
| Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S | | 0 | 89.933 | 2.416.421 |
| Andre tilgodehavender | 15 | 499.795 | 376.020 | 198.595 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 997 | 888 | 1.321 |
| Tilgodehavender | | 926.333 | 944.624 | 3.670.386 |
| Likvide beholdninger | | 1.284.515 | 832.826 | 1.592.007 |
| Omsætningsaktiver | | 2.210.848 | 1.777.450 | 5.262.393 |
| Aktiver | | 15.816.104 | 14.857.767 | 18.344.247 |

Balance 30. juni

Moderselskab

Passiver

| | Note | 30.06.2008 DKK 1.000 | 31.12.2007 DKK 1.000 | 30.06.2007 DKK 1.000 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Interessentskabskapital | | 450.564 | 450.564 | 450.564 |
| Overført resultat | | 511.694 | 280.103 | 453.806 |
| Egenkapital | | 962.258 | 730.667 | 904.370 |
| Andre hensatte forpligtelser | 16 | 27.172 | 27.188 | 27.404 |
| Hensatte forpligtelser | | 27.172 | 27.188 | 27.404 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17 | 64.037 | 12.284 | 15.120 |
| Kreditinstitutter | 17 | 11.273.358 | 11.059.825 | 12.621.485 |
| Leasingforpligtelser | 17 | 81.150 | 82.252 | 83.621 |
| Deposita | 17 | 25.997 | 26.657 | 25.252 |
| Gæld til Københavns Kommune | 17 | 722.783 | 713.349 | 700.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 12.167.325 | 11.894.367 | 13.445.478 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 17 | 1.916.858 | 1.864.345 | 3.541.776 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.754 | 24.237 | 36.541 |
| Anden gæld | 18 | 672.044 | 273.255 | 303.547 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 45.693 | 43.708 | 43.445 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.659.349 | 2.205.545 | 3.966.995 |
| Gældsforpligtelser | | 14.826.674 | 14.099.912 | 17.412.473 |
| Passiver | | 15.816.104 | 14.857.767 | 18.344.247 |
| Eventualforpligtelser mv. | 19 | | | |

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

| | 1. halvår '08 | 1. halvår '07 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| 1 Nettoomsætning | | |
| Havneindtægter | 720 | 899 |
| Lejeindtægter, ejendomme | 107.118 | 101.741 |
| Øvrig omsætning | 9.685 | 9.375 |
| | 117.523 | 112.015 |
| 2 Værdireguleringer af investeringsejendomme | | |
| Gevinst ved salg af investeringsejendomme | 31.878 | 10.790 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 142.306 | -2.237 |
| | 174.184 | 8.553 |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 26.259 | 27.395 |
| Pensioner | 1.411 | 1.324 |
| Andre omkostninger til social sikring | 121 | 36 |
| Øvrige personaleomkostninger | 2.333 | 850 |
| | 30.124 | 29.605 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 102 | - |
| 4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Bygninger | 4.465 | 4.418 |
| Havneindretninger | 6.552 | 6.490 |
| Driftsmateriel | 2.018 | 2.023 |
| | 13.035 | 12.931 |
| 5 Resultat af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat | | |
| Resultat af andel i dattervirksomheder efter skat | 0 | -333 |
| Resultat af andel i joint ventures efter skat | 36.869 | 34.047 |
| | 36.869 | 33.714 |

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

| | 1. halvår '08 | 1. halvår '07 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK 1.000 | DKK 1.000 |
| 6 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat | 220 | 6.974 |
| | 220 | 6.974 |
| 7 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter, bank | 380.270 | 476.849 |
| Renteindtægter, joint ventures | 1.125 | 1.116 |
| Renteindtægter, Københavns Kommune | 68.638 | 0 |
| Valutakursreguleringer | 0 | -1 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 47.576 |
| | 450.037 | 525.540 |
| 8 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger, kreditinstitutter | 652.462 | 825.598 |
| Renteomkostninger, realkreditlån | 1.749 | 1.655 |
| Finansiel leasing | 1.497 | 1.482 |
| Renteomkostninger, Københavns Kommune | 9.434 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.356 | 12.265 |
| | 666.498 | 841.000 |
| 9 Markedsværdiregulering af gæld | | |
| Markedsværdiregulering af lån | 342.136 | 348.766 |
| Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps | -127.241 | 320.052 |
| Øvrige markedsværdireguleringer | -283 | 30.774 |
| | 214.612 | 699.592 |

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

10 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 | 8.500.618 | 405.560 | 362.657 | 20.945 | 151.628 |
| Tilgang fra datterselskab i perioden | 171.027 | | | | 704 |
| Øvrig tilgang i perioden | 165.613 | 0 | 0 | 0 | 47.691 |
| Afgang i perioden | -13.842 | 0 | 0 | -721 | - |
| Overførsler i perioden | 98.471 | 2.850 | 16.712 | 0 | -118.033 |
| Kostpris 30. juni | 8.921.887 | 408.410 | 379.369 | 20.224 | 81.990 |
| Værdireguleringer 1. januar | 2.569 | | | | |
| Periodens opskrivninger | 142.307 | | | | |
| Værdireguleringer 30. juni | 144.876 | | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | | 8.859 | 12.838 | 3.958 | |
| Periodens afskrivninger | | 4.465 | 6.552 | 2.018 | |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | | 0 | 0 | -380 | |
| Af- og nedskrivninger 30. juni | | 13.324 | 19.390 | 5.596 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 9.066.763 | 395.086 | 359.979 | 14.628 | 81.990 |
| Afskrives over | | 30-40 år | 4-6 år | 4-7 år | |
| Heraf indgår finansielt leasede aktiver med | | 84.341 | | | |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør 9.017 mio.kr. Det er imidlertid kun en del af By & Havns ejendomme, der er offentligt vurderet.

Værdifastsættelsen af investeringsejendommene er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige cash-flows. Ved denne beregning er anvendt en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5 pct.

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 halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

11 Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder

| | |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar | 316.096 |
| Periodens afgang | -44.738 |
| Kostpris 30. juni | <u>271.358</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 25.930 |
| Valutakursregulering, udenlandsk joint venture | -202 |
| Periodens resultat | 36.869 |
| Udbytte til moderselskabet | -13.933 |
| Værdireguleringer 30. juni | <u>48.664</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>320.022</u> |

Kapitalandele i joint ventures specificeres således:

| Navn | Hjemsted | kapital | ejerandel |
|---|-----------|--------------|-----------|
| Copenhagen Malmö Port AB | Malmö, SE | TSEK 120.000 | 50 pct. |
| Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling | København | TDKK 10.000 | 50 pct. |
| DLU ApS | København | TDKK 125 | 50 pct. |
| Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S | København | TDKK 60.500 | 50 pct. |
| Prøvestenen A/S | København | TDKK 500 | 50 pct. |
| Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S | København | TDKK 20.000 | 50 pct. |
| Komplementarselskabet Sluseholmen A/S | København | TDKK 500 | 50 pct. |

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S er likvideret pr. 1. januar 2008.

12 Kapitalandele i associerede virksomheder

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Kostpris 1. januar | <u>41.891</u> |
| Kostpris 30. juni | <u>41.891</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 7.908 |
| Periodens resultat | 220 |
| Udbytte til moderselskabet | -5.000 |
| Værdireguleringer 30. juni | <u>3.128</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>45.019</u> |

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

12 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|--|-----------|-----------------|----------------------|
| Kommanditaktieselskabet Støberigade 12 | København | TDKK 60.800 | 50 pct. |
| ApS KBIL 38 nr. 2286 | København | TDKK 125 | 50 pct. |
| Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E | København | TDKK 1.000 | 50 pct. |
| PDE ApS | København | TDKK 125 | 50 pct. |
| Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1 | København | TDKK 10.000 | 50 pct. |
| DLU nr. 1 ApS | København | TDKK 125 | 50 pct. |

13 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | Ansvarlig lånekapital joint ventures DKK 1.000 | Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg DKK 1.000 | Tilgodehavende hos Københavns Kommune DKK 1.000 | Andre tilgodehavender DKK 1.000 |
|---------------------------------------|---|---|--|------------------------------------|
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar | 45.000 | 16.831 | 3.204.455 | 3.832 |
| Periodens tilgang | 0 | 874 | 68.638 | 22 |
| Periodens afgang | 0 | 0 | -17.861 | -22 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 45.000 | 17.705 | 3.255.232 | 3.832 |

Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg indfries i takt med at ejendommene sælges.

Tilgodehavende hos Københavns Kommune forrentes med rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenue vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

14 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

| | |
|----------------------------|----------------|
| Skødekonti og garantier | 101.704 |
| Refusionsdebitorer Ørestad | 255.396 |
| | <hr/> |
| | 357.100 |
| | <hr/> |

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 230 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

15 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indeholder forudbetalte renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 298 mio. kr.

16 Andre hensatte forpligtelser

| | |
|--|---------------|
| Miljøforanstaltninger | 26.971 |
| Understøttelsesfond | 201 |
| | <hr/> |
| | 27.172 |
| | <hr/> |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: | |
| Inden for 1 år | 40 |
| Mellem 1 og 5 år | 27.082 |
| Efter 5 år | 50 |
| | <hr/> |
| | 27.172 |
| | <hr/> |

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2007 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. inklusiv 4 pct. solvensmargin. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

30.06.2008

DKK 1.000

17 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Realkreditinstitutter | 64.037 |
| Kreditinstitutter | 13.188.044 |
| Leasingforpligtelser | 83.322 |
| Gæld til Københavns Kommune | 722.783 |
| | 14.058.186 |

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer:

| DKK | EUR | Øvrige | I alt |
|------------|-----------|--------|-------------------|
| 10.028.769 | 4.036.705 | -7.288 | 14.058.186 |

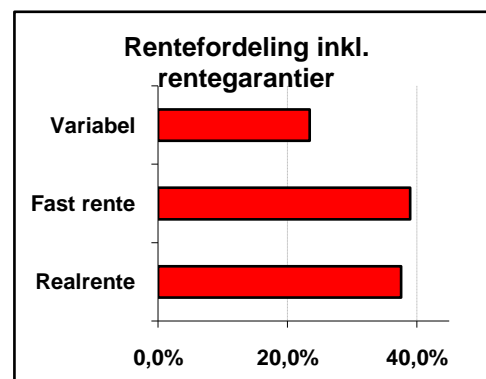
Kreditinstitutter

Rentebindingsperioder vedrørende kreditinstitutter kan yderligere specificeres således:

| Mio. kr. | 0-1 år | 1-2 år | 2-3 år | 3-4 år | 4-5 år | Mere end 5 år | I alt | Dagsværdi |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Lån | 2.535 | 1.000 | 2.100 | 3.250 | 0 | 4.399 | 13.284 | 12.935 |
| Renteswaps | -2.577 | -500 | -1.600 | -1.000 | 0 | 5.677 | 0 | -20 |
| Valutaswaps | 3.222 | 0 | 0 | -1.900 | 0 | -1.211 | 111 | 273 |
| I alt | 3.180 | 500 | 500 | 350 | 0 | 8.865 | 13.395 | 13.188 |

Fordeling på fast og variabel rente:

| | |
|----------------|---------------|
| Variabel rente | 23,4% |
| Fast rente | 39,0% |
| Realrente | 37,6% |
| | 100,0% |



Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps. Den samlede værdi af rente- og valutaswaps udgør i alt -111,8 mio. kr.

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

17 Gældsforpligtelser (fortsat)

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej. 1/3 af lånet forfalder, når anlægsarbejdet igangsættes, forventelig i 2010, og de resterende 2/3 forfalder, når vejen ibrugtages, forventelig i 2014.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter et lån på 50 mio kr., hvor den effektive rente for 2008 udgør 5,86 pct., samt et fastforrentet lån på 14 mio kr., hvor den effektive rente er 10 pct.

Leasingforpligtelser

| | 30.06.2008 |
|---|----------------|
| | DKK 1.000 |
| Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende: | |
| Forfalder inden for 1 år | 5.185 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år | 22.068 |
| Forfalder efter 5 år | 83.468 |
| | 110.721 |
| Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing | 26.747 |

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

Løbetid på langfristet gæld

| | Deposita | Finansiel leasing gæld | Realkredit-lån | Gæld til Kbh. Kommune | Kredit-institutter | I alt |
|----------------------------|---------------|------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Kortfristet gæld | 0 | 2.172 | 1.861 | 0 | 1.912.825 | 1.916.858 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år | 0 | 10.820 | 7.010 | 240.928 | 6.492.033 | 6.750.791 |
| Forfalder efter 5 år | 25.997 | 70.330 | 55.166 | 481.855 | 4.783.186 | 5.416.534 |
| | 25.997 | 83.322 | 64.037 | 722.783 | 13.188.044 | 14.084.183 |

Noter til halvårsrapporten

Moderselskab

18 Anden gæld

Anden gæld indeholder skyldige renter vedrørende gæld til kreditinstitutter på 572 mio. kr.

19 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. 1. januar 2008 udgjorde 297 mio. kr. og pensionsforpligtelsen incl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 192 mio. kr. Pensionskassens aktiver og forpligtelser er ikke opgjort pr. 30. juni 2008. 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.

By & Havn har overtaget en eventualforpligtelse i forbindelse med 5-års gennemgangen af pakhusene D og E.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodning i Ørestad og renoveringsopgaver i havnen med en restværdi på ca. 90 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.

I forbindelse med overtagelse af et grundareal fra KE-Energiforsyning har By & Havn forpligtet sig til at betale 2,7 mio. kr. til sælger, svarende til allerede afholdte byggeomkostninger. Beløbet forfalder til betaling, når By & Havn igangsætter restbyggeriet.

I forbindelse med Københavns Havn A/S', nu By & Havns salg af Pakhus 12 til K/S Pakhus 12 har sælger ikke oplyst om et krav fra Københavns Kommune vedrørende parkeringsdækning på ejendommen. Københavns Kommune har stillet krav om, at der etableres yderligere parkeringspladser, og køber har ansøgt om dispensation til etablering af et mindre antal ekstra parkeringspladser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse D-virksomheder samt danske regnskabsvejledninger.

Halvårsrapporten er aflagt i tusinde DKK. Både funktionel valuta og rapporteringsvaluta er DKK. Andre valutaer end DKK anses dermed som fremmed valuta.

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.

Halvårsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip, dog ikke for så vidt angår investeringsejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

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

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Udviklingselskabet By og Havn I/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 pct. og 50 pct. af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Joint ventures, der – ligesom Udviklingselskabet By og Havn I/S – har arealudvikling til hovedformål, pro rata-konsolideres.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De halvårsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens halvårsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens halvårsrapport er udarbejdet på grundlag af halvårsrapporter for moderselskabet, joint ventures samt dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Associerede virksomheder er indregnet på grundlag af modtagne halvårsrapporter.

I koncernregnskabet er den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede virksomheder udlignet med moderselskabets andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som koncerngoodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede økonomiske levetid, dog max. 20 år. Resterende negative forskelsbeløb, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen som et fradrag til koncerngoodwill. Negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

Behandling af kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder 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 dattervirksomheder" og "Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder 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 virksomheders egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

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

Selskabsskat

Moderselskabet er ikke skattepligtigt.

Skat af periodens resultat i resultatopgørelsen i koncernregnskabet består af periodens aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat fra datterselskaber, joint ventures og associerede virksomheder, der er skattepligtige.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gældsmetode. 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 selskabsskatteprocent.

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

Segmentoplysninger

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

Der er kun ét geografisk segment, da koncernen kun opererer i to lande, og disse har identiske økonomiske karakteristika.

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

Havnedrift består af:

- By og Havns andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- By og 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 og 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 koncernens 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 |

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

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

Finansielle poster

Langfristet gæld og afledte finansielle instrumenter er optaget i balancen til dagsværdi. De finansielle omkostninger består derfor af kuponrenten samt dagsværdireguleringen af gælden.

For øvrige finansielle aktiver/forpligtelser, som holdes til udløb, beregnes rente på baggrund af den effektive forrentning på tidspunktet for erhvervelsen af aktivet/stiftelse af gælden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, der ikke anvendes i koncernen, og som eventuelt påtænkes afhændet til tredjemand. Disse ejendomme er opgjort til markedsværdi (dagsværdi).

Investeringsejendommene blev indregnet i åbningsbalancen pr. 1. januar 2007 baseret på en vurdering foretaget af en uafhængig professionel valuar. Vurderingen er baseret på en tilbagediskontering af forventede fremtidige cash-flow. De principper, der er fastlagt her, tager selskabet udgangspunkt i ved den løbende opgørelse af dagsværdien.

Positive værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

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 hos Københavns Kommune og andre måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

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 eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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

Langfristet gæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. 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 koncernens pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt koncernens 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 | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |
| Egenkapitalens andel af passiver (soliditet) | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$ |

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Nordre Toldbod 7
Postboks 2083
1013 København K

Tlf.: 3376 9800
www.byoghavn.dk