

2025

Årsrapport

BY&HAVN



Om denne rapport

Denne rapport er Udviklingselskabet By & Havn I/S' årsrapport indeholdende finansiell rapportering og bæredygtighedsrapportering for 2025. Den dækker regnskabsåret fra 1. januar til 31. december 2025.

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. For at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi afrapporterer By & Havn som regnskabsklasse D virksomhed i lighed med de øvrige statslige selskaber. Der er tale om en konsolideret regnskabsaflæggelse, idet årsrapporten omfatter information fra By & Havn I/S og 100 pct. ejede datterselskaber.

Bæredygtighedsrapporteringen har samme afgrænsning som rapportens finansielle del. Det er By & Havns forretningsstrategi, der er styrende for By & Havns bæredygtighedsarbejde og -rapportering.

Årsrapporten er fyldestgørende i forhold til årsregnskabslovens lovpligtige redegørelse for samfundsansvar (§ 99a), redegørelse vedrørende mangfoldighed i ledelse (§ 107d), dataetik (§ 99d) og kønsbalanceloven. Rapporten følger desuden det udvidede modul af EU's frivillige bæredygtighedsstandard for små og mellemstore virksomheder, VSME.

Årsrapporten udgør By & Havns fremskridtsrapport, som kræves af virksomheder, der deltager i FN's Global Compact.



Indvielse af dyppezone på Stubbekaj maj 2025

Indhold

1.0

Introduktion til By & Havn

Forord	5
Sådan skaber By & Havn værdi	7
By & Havns strategiske fundament	8
Sådan arbejder By & Havn	9
Hoved- og nøgletal	10

2.0

Ledelsesberetning

2.1 Året i hovedtræk	12
Ledelsesberetning	13
Regnskabsberetning	14
Forventninger til 2026 og de kommende år	17
Forretningsområder og værdikæder	18
Gode bykvarterer	19
En levende havn	24
Attraktive lejemål	29
Nem og tryk parkering	32
Stormflodssikring	35
2.2 Corporate governance	38
By & Havns styringsmodel	39
Risikostyring	40
Risikobillede 2025	41
Selskabsmæssige forhold	44
Bestyrelse og Direktion	45

3.0

Samfundsansvar og ESG

3.1 Generel information	49
Fra bæredygtighed i forretningsstrategi til ESG i hverdagen	50
ESG-nøgletal	51
3.2 Afrapportering	52
Grundlag for redegørelsen og rapporteringstilgang	53
E - Miljømæssig bæredygtighed	54
Energieffektive og klimabevidste valg	55
Ressourceanvendelse med omtanke	59
Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer	62
S - Social bæredygtighed	64
Blandede bykvarterer og havn med plads til alle	65
Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden	68
Attraktiv arbejdsplads	70
G - Forretningsadfærd	72
Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse	73
Fremsynet myndighedsvaretagelse af Københavns erhvervshavn og rekreative havn	75
Proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber	76
3.3 Yderligere information	78
Indeks: Årsregnskabslov og VSME	79
Anvendt regnskabspraksis ESG	82

4.0

Regnskab

De uafhængige revisorers påtegning	86
Anvendt finansiel regnskabspraksis	88
Resultat og balance	93
Noter	96

5.0

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning	120
-------------------	-----

Introduktion til By & Havn

1.0

Forord	5
Sådan skaber By & Havn værdi	7
By & Havns strategiske fundament	8
Sådan arbejder By & Havn	9
Hoved- og nøgletal	10



Nordø og Sundmolen
set fra søsiden

Forord

Forretning og bæredygtighed – mellem muligheder og risici

I 2025 har By & Havn opnået et godt økonomisk resultat og en positiv egenkapital. Samtidig er forretningen og arbejdet med bæredygtighed knyttet endnu tættere sammen.

By & Havns opgave er at udvikle selskabets arealer og Københavns Havn med afsæt i lovgivning og ejernes beslutninger.

Som offentligt ejet by- og havneudviklingselskab har By & Havn et langsigtet tidsperspektiv, hvor muligheder og risici balanceres til gavn for København og københavnere. Opgaverne løses sammen med en ambition om at få bykvarterer til at spire og havnen til at leve.

By & Havns opgaver rummer muligheder og risici

By & Havn giver sit bidrag til en helhedsorienteret og velgennemtænkt by- og havneudvikling i København. På et forretningsmæssigt grundlag understøtter By & Havn plads til flere boliger, investeringer i byens fælles infrastruktur og grønne områder.

By & Havn vil gøre en positiv forskel for miljø, klima og social bæredygtighed. Det rummer både muligheder og risici i forhold til, hvordan vi driver forretning og løser de opgaver, Staten og Københavns Kommune som ejere har givet By & Havn.

For at stå stærkt og robust på både kort og langt sigt i en omverden og et marked, der forandrer sig, har By & Havn i 2025 styrket sin risikostyringstilgang og arbejder aktivt med forretningsmulighederne i bæredygtige løsninger i by- og havneudviklingen.

Positiv egenkapital og økonomiske resultater på den korte og den lange bane

I 2025 opnåede By & Havn et samlet resultat på 1.524 mio. kr. Egenkapitalen er nu positiv for første gang siden stiftelsesåret 2007. Det viser, at

By & Havn-modellen virker, men også at den forudsætter en langsigtet økonomisk horisont. Udviklingen i det samlede resultat tegner godt i forhold til selskabets økonomiske målsætninger for strategiperioden 2024-2027.

Selskabets økonomi vurderes at være robust set i lyset af de langsigtede forventninger til byudviklingen i København og udviklingspotentialerne i By & Havns øvrige forretningsområder. By & Havns omsætning og værdien af aktiverne er stigende på baggrund af omfattende investeringer.

Forretning og bæredygtighed er uadskilleligt forbundet

I løsningen af By & Havns opgaver skal forretning og bæredygtighed være tæt forbundne. By & Havn inddrager systematisk sociale og miljømæssige bæredygtighedstiltag og -målsætninger i planlægning og drift.

Det gælder, når vi planlægger nye bykvarterer og grønne områder og sælger byggeretter med plads til

Flydende haver – Havnedag maj 2025



Solen nydes ved Kronløbsøen



flere boliger, også almene. Her har vi fokus på "Design Matters". Det betyder, at vi tænker bæredygtighed helt fra starten, da det ofte er i de indledende faser, der træffes beslutninger, som er udslagsgivende for bæredygtigheden i et projekt, uanset om det er et bykvarter, en park eller etablering af infrastruktur.

I Københavns Havn er et af Europas største landstrømsanlæg til krydstogtskibe taget i brug. Etableringen af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn giver mulighed for at udvikle nye bykvarterer på Levantkaj, når arealet ikke længere optages af den nuværende containerterminal.

By & Havn bidrager til stormflodssikring af byen i form af anlæg af Lynetteholm, som giver plads til og mulighed for nyttiggørelse af overskudsjord. Projektet er omfattet af nøje myndighedskrav, som følges af en omfattende miljøovervågning, der med en enkelt undtagelse viser endog meget tilfredsstillende resultater.

By & Havns ejere har i 2025 indgået aftale om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm. Det er en aftale, som giver By & Havn nye opgaver og muligheder i forhold til den fremtidige byudvikling af Kløverparken og Lynetteholm mange år frem.

Bæredygtighed og forretning er også tæt forbundne i By & Havns egen drift. Både i de anlægsarbejder, By & Havn er byggherre på, og i de bygninger, vi udlejer.

Det spænder fra indkøb af el-lastbiler og maskiner til forbedret vedligeholdelsesplanlægning og reduceret ressourceforbrug til gavn for både By & Havn og lejere i vores bygninger.

Når By & Havn ser på indvirkninger, muligheder og risici, er det også afgørende, at indsatsen ikke alene omfatter By & Havns egen drift. Vi når de bedste resultater, både økonomisk og i forhold til vores bæredygtighedsmål, når det sker i tæt samarbejde med leverandører, kunder og københavnere.

Milepæle i 2026

Den lange tidshorisonat gælder ikke kun By & Havns økonomi, men også mange af de store projekter, som vi arbejder med i dagligdagen. I 2026 vil By & Havn nå en række milepæle, som viser spændvidden i By & Havns arbejde. Det gælder både bæredygtighed og forretning.

Containerterminalen, som sammen med erhvervs- og havneaktiviteterne på Prøvestenen forsyner byen med store mængder varer, materiale og brændstof,

flytter til Ydre Nordhavn fra Levantkaj. I Fælledby og på Stejlepladsen, hvor By & Havn er medejer af projektselskaber, vokser bykvarterer frem, hvor bæredygtighed har en afgørende rolle både i plan og i praksis.

Arbejdet med byggeri af et nyt verdenslager til UNICEF i Nordhavn vil for alvor tage fart. Et byggeri som er med til at sikre Danmarks rolle som et vigtigt knudepunkt for UNICEF's distribution af nødhjælp til hele verden.

Desuden vil byggeriet af Lynetteholms perimeter blive afsluttet. Der forestår mange års drift af modtagelse af jord, etablering af kystlandskab og løbende miljøovervågning. På længere sigt vil der skulle etableres infrastruktur og bygges boliger på Lynetteholm.

Samtidig fortsætter arbejdet med at sælge byggeretter og sikre plangrundlag for nye boliger og bykvarterer i både Ørestad og Nordhavn.

Det er – og skal være – et stort ansvar at være et offentligt ejet by- og havneudviklingselskab. Vi gør os umage med at løse vores opgaver på en måde, der er til gavn for København og københavnere.

Anne Skovbro
Administrerende direktør

Pia Gjellerup
Bestyrelsesformand

Forretningsmodel

Sådan skaber By & Havn værdi

Vores bundne opgave

Med afsæt i lovgivning og ejernes beslutninger har By & Havn det strategiske og praktiske ansvar for at byudvikle på de udpegede arealer og varetage myndighedsopgaven i Københavns Havn. Den værdi, vi skaber, bidrager til finansiering af grøn infrastruktur i København i form af metro og cykel- og vandrestier, byrum og parker til gavn for fællesskabet.

Vores ambition

Inden for rammerne af det mandat og de opgaver, ejerne giver, bestræber vi os på, at bæredygtigheds-tiltag og forretning skal gå hånd i hånd. Vi gør en positiv forskel for miljø og klima, social bæredygtighed og governance inden for vores fem forretningsområder. Vi løser opgaverne med høj faglighed og i overensstemmelse med vores værdier.

Vores indflydelsessfære

Vi bruger vores særlige position som offentligt ejet selskab med store arealer og langsigtet tidsperspektiv til at fremme bæredygtighed i bygge- og ejendomssektoren. Vi søger samarbejder og dialog med borgere, foreninger, myndigheder, entreprenører, rådgivere og investorer for i fællesskab at skabe helhedsorienterede og holdbare løsninger.



Vores værdier • **Åben** • **Helhedsorienteret** • **Troværdig** • **Ansvarlig** • **Respektfuld**

By & Havns strategiske fundament

By & Havn er ejet af Københavns Kommune (95 pct.) og Staten (5 pct.). Selskabets lovbestemte formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn.

Som offentligt ejet by- og havneudviklingselskab – der også har myndighedsansvaret for Københavns Havn – ønsker vi, at bykvarterer spirer og havnen lever. Det er ambitionen at skabe gode bykvarterer med plads til pusterum, parker og perroner og en havn med plads til fællesskaber, fritid og fragt.

By & Havns Forretningsstrategi 2024-2027 beskriver, hvordan vi vil indfri ambitionen. Det skal ske gennem ambitiøse mål og indsatser inden for vores fem forretningsområder og periodens strategiske bæredygtighedstemaer. De listede bæredygtighedsmål er 2030-mål, og går således videre end den nuværende strategiperiode.

Gode bykvarterer

En levende havn

Attraktive lejemål

Nem og tryk parkering

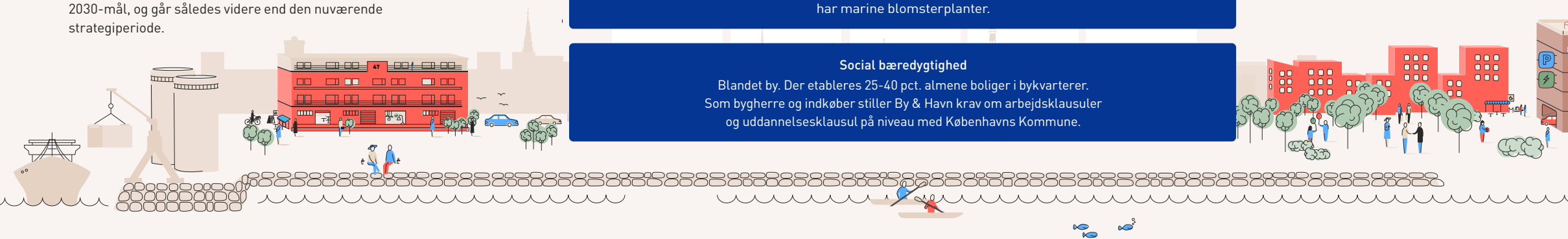
Stormflods-sikring

Energieffektive og klimabevidste valg
CO₂-neutral scope 1 og 2.
50 pct. CO₂-reduktion scope 3.

Ressourceanvendelse med omtanke
Eget affald - 60 pct. reel genanvendelse
(Affald fra egne kontorer og driftslokationer, byrum og lejere).

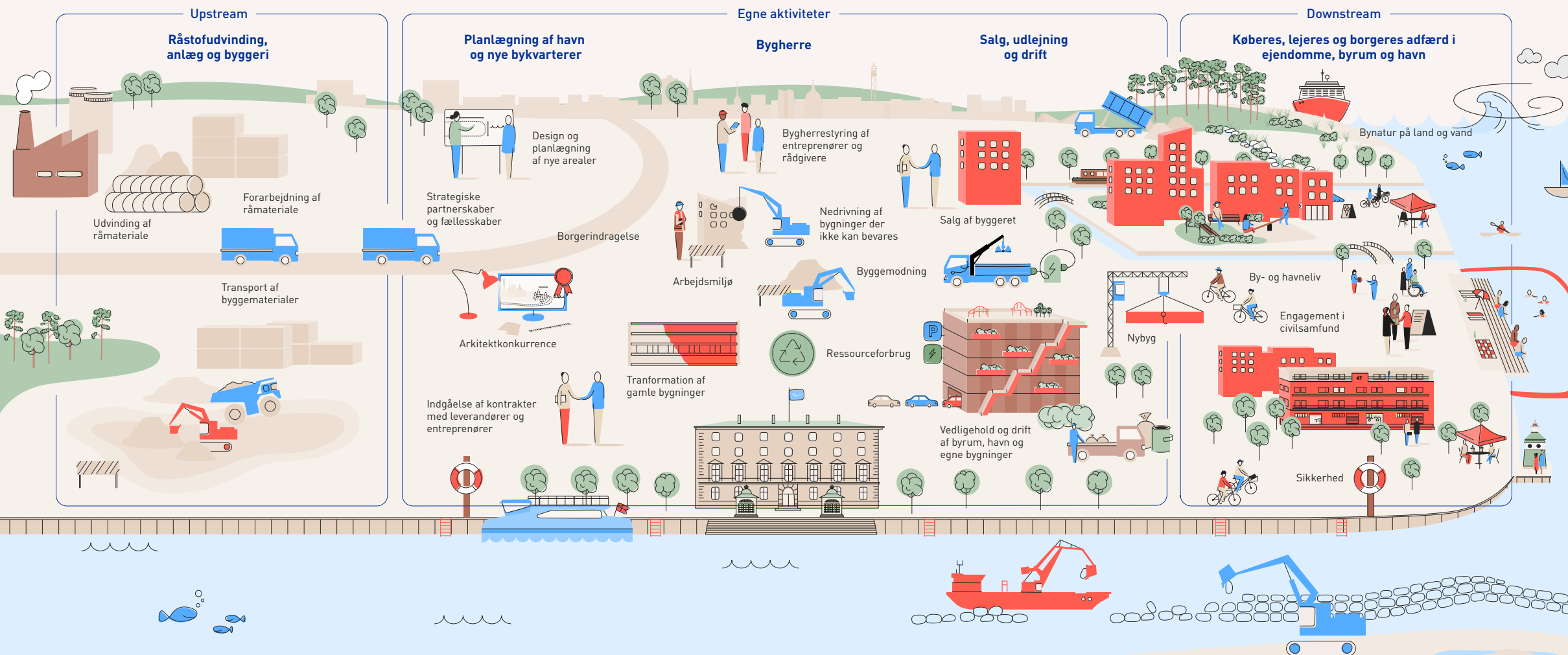
Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer
Fastholde at 25 pct. af arealet i By & Havns bykvarterer kan betegnes som grønt og at 25 pct. af bundarealet i Københavns Havn har marine blomsterplanter.

Social bæredygtighed
Blandet by. Der etableres 25-40 pct. almene boliger i bykvarterer.
Som bygherre og indkøber stiller By & Havn krav om arbejdsklausuler og uddannelsesklausul på niveau med Københavns Kommune.



Aktiviteter i værdikæden

Sådan arbejder By & Havn



Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	651	617	584	508	462
Resultat af kapitalandele	-213	-61	137	199	325
Af- og nedskrivninger	-26	-34	-30	-34	-59
Resultat af primær drift	255	233	228	184	154
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	526	-365	-284	-636	-283
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	1.161	-227	-864	1.691	5
Resultat efter finansielle poster	568	-193	81	-253	197
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	321	539	-260	-798	957
Periodens resultat	1.524	485	-760	1.276	1.442
Balancen					
Aktiver	23.991	21.583	19.138	17.173	16.190
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.575	2.097	1.384	882	608
Egenkapital	747	-777	-1.101	-342	-1.617
Nettorentebærende gæld	20.818	19.368	16.308	14.153	15.113
Nøgletal					
Overskudsgrad	39%	38%	39%	36%	33%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	3%	-4%	-6%	-2%	-10%
Antal medarbejdere (FTE)	176	165	152	136	128

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for lån, der under IFRS 9 blev målt til dagsværdi over resultatopgørelsen (dagsværdioption). Disse måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Dagsværdidisikring kan finde anvendelse. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af hoved- og nøgletal for 2021 – 2023 som følge af ændringen i regnskabspraksis for ovenstående. Dette påvirker posterne i hovedtaloversigten relateret til "Dagsværdireguleringer af gæld", "Periodens resultat", "Egenkapital" og "Nettorentebærende gæld" samt dertil hørende opgjorte nøgletal. Sammenligningstal for 2024 er tilpasset.

Ledelsesberetning

2.0

2.1 Året i hovedtræk	12
2.2 Corporate governance	38



Skovrummet – et af de tre gennemgående grønne bæltter i Ørestad Syd

Året i hovedtræk

Ledelsesberetning	13
Regnskabsberetning	14
Forventninger til 2026 og de kommende år	17
Forretningsområder og værdikæder	18
Gode bykvarterer	19
En levende havn	24
Attraktive lejemål	29
Nem og tryk parkering	32
Stormflodssikring	35

2.1



Strategi og forretning

Ledelsesberetning

Mål for strategiperioden 2024-2027

I By & Havns forretningsstrategi for 2024-2027 og i den daglige økonomiske styring er der stort fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er ligeledes målet, at resultatudviklingen skal ske på baggrund af bæredygtige løsninger integreret i alle By & Havns forretningsområder. Den bæredygtige omstilling tager tid, men der tages løbende skridt mod at styrke bæredygtigheden i By & Havns samlede forretningsaktiviteter.

I det andet år i strategiperioden har der været fokus på eksekvering i forhold til de strategiske mål. Det er sket gennem afslutning af flere store investeringer, med godkendelse af yderligere lokalplaner i selskabets udviklingsområder og gennem indgåelse af konkrete salgs- og udlejningskontrakter. Udviklingen i 2025 har samlet set været tilfredsstillende.

Det er i strategiperioden 2024-2027 målet at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til ejerne). Forbedring af egenkapitalen skal ske gennem en udvikling af alle forretningsområder. Bredden i forretningsudviklingen sikrer, at de samlede forretningsmæssige

risici spredes, hvilket øger selskabets robusthed over for konjunkturudsving mv. Resultatudviklingen i 2025 har vist den positive effekt heraf, idet fremgang inden for nogle forretningsområder har absorberet stagnation på andre.

Den gunstige resultatudvikling, der blev opnået i 2024, er fortsat ind i 2025. Resultatudviklingen har baggrund i generelt set høje konjunkturer på det københavnske ejendomsmarked, hvilket afspejler sig i flere af By & Havns forretningsområder.

I 2025 blev det samlede resultat 1.524 mio. kr. Ses der bort fra værdiregulering af gæld, blev resultatet 889 mio. kr. Med årets resultat er strategiperiodens mål om forbedring af egenkapitalen med 1.000 mio. kr. tæt på opfyldt.

Det er selskabets mål gennem investeringer og forretningsudvikling at skabe grundlag for en årlig omsætning på 1.000 mio. kr. inden udgangen af 2027. I 2025 steg omsætningen med 6 pct. til 822 mio. kr. inkl. omsætningen i datterselskabet Lynetteholm P/S. Fremgangen afspejler de første effekter af gennemførte investeringer, f.eks. gennem renovering af udlejningsejendomme samt stigende indtægter fra jordmodtagelse i Lynetteholm P/S.

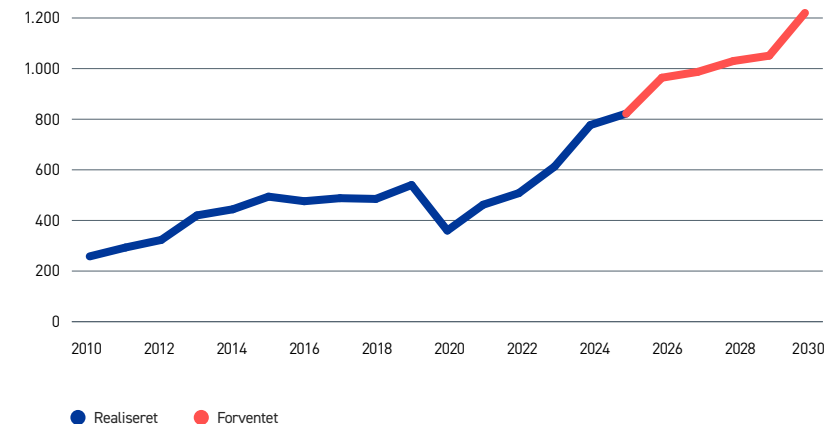
By & Havns resultatudvikling sker bl.a. på baggrund af et stort investeringsprogram, hvilket har resulteret i en

øget gæld og dernæst i øgede renteudgifter. Det er et langsigtet mål at have fuld rentedækning med pengestrømmen fra driftsaktiviteterne. I 2025 kom selskabet endnu et skridt nærmere dette mål.

De økonomiske resultater i By & Havn skal gå hånd i hånd med bæredygtighedstiltag. I 2025 har By & Havn taget flere skridt til at integrere bæredygtighedshensyn i de forretningsmæssige dispositioner. På nogle områder sker det ved at sætte bæredygtighedskrav ved indkøb eller salg, på andre områder sker det i første omgang ved at fastsætte klare mål for de fremtidige aktiviteter og ved at indtænke disse elementer i design af løsninger og bykvarterer.

Omsætning

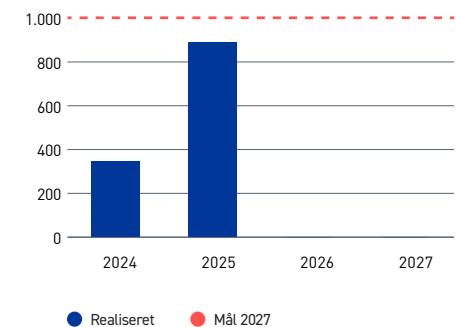
mio. kr.



Note: Inkl. Lynetteholm P/S. Korrigeret for salg mellem By & Havn og Lynetteholm P/S

Forbedring af egenkapital 2024-2027

mio. kr.



Ekskl. dagsværdiregulering af gæld

Regnskabsberetning

Resultat

I 2025 opnåede By & Havn et samlet resultat på 1.524 mio. kr. Indeholdt i dette resultatet er dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser, herunder swapaftaler, på 635 mio. kr. Årets resultat og egenkapital er i forhold til tidligere regnskabsaflæggelser påvirket negativt af ændring af anvendt regnskabspraksis for målingen af virksomhedens lån. Der henvises til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

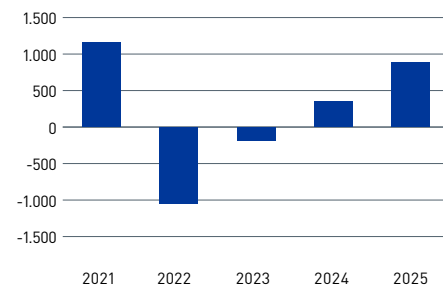
Der er i 2025 opnået et resultat af den primære drift på 255 mio. kr., hvilket stort set er som forventet. I forhold til 2024 er der tale om en fremgang på 22 mio. kr. Resultatet ventes yderligere øget de kommende år i takt med, at en række store investeringer afsluttes og indtjeningspotentialet dermed øges.

By & Havn investerer i udvikling af alle sine forretningsområder. I 2025 er den samlede omsætning på 822 mio. kr., inkl. Lynetteholm P/S, svarende til en fremgang på 6 pct. Der er opnået fremgang inden for flere forretningsområder, herunder Attraktive lejemål, der har opnået øgede lejeindtægter efter investeringer i renovering af pakhuse. Til gengæld er der en midlertidig nedgang i forretningsområdet Levende havn, der fra 2026 igen øger sin omsætning med lejebetaling fra gennemførte investeringer.

Årets nettorenteudgifter udgjorde 398 mio. kr. (2024; 385 mio. kr.). De stigende renteudgifter har baggrund

Resultat før værdiregulering af finansielle forpligtelser

mio. kr.



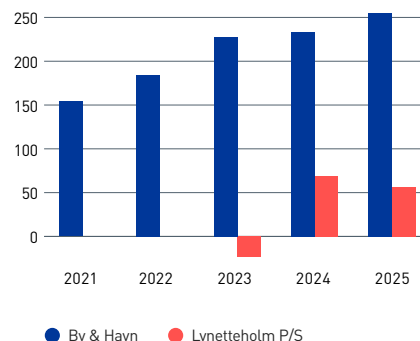
i, at By & Havns gæld øges yderligere gennem et stort investeringsprogram, herunder bidrag til finansiering af Nordhavnstunnelen, der etableres af Vejdirektoratet og trafikalt set skal muliggøre de næste etaper af byudvikling af Nordhavn.

Den gennemsnitlige forrentning af selskabets langsigtede gældsportefølje har i 2025 været på 2,6 pct. (2024; 2,8 pct.). Det forventes, at den gennemsnitlige forrentning af gælden i 2026 kan reduceres til et niveau omkring 2,4 pct.

Med den store gæld er der et naturligt fokus på at mindske risikoen for, at et stigende renteniveau vil ramme

Resultat af primær drift

mio. kr.

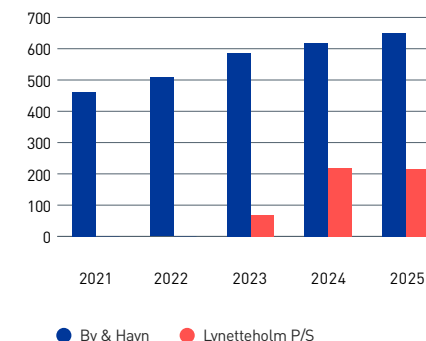


selskabets økonomi hårdt. Der sigtes derfor mod, at op mod 85 pct. af selskabets gæld er fast forrentede lån, hvoraf en del kan være nominelt fast forrentede lån og en anden del er indeksslån. Indeksslånene anvendes, da en del af selskabets aktiver indekseres tilsvarende med udviklingen i inflationen.

Det er et vigtigt styringsmål for selskabet at sikre fuld rentedækning målt som EBITDA i forhold til periodens renteudgifter. I 2025 udgør EBITDA 281 mio. kr. Med renteudgifter på 398 mio. kr. er rentedækningen i 2025 på 71 pct. Det er dog væsentligt at bemærke, at datterselskabet Lynetteholm P/S, hvor de kommende års indtjening fra jordmodtagelse vil ligge, har en positiv

Nettomsætning 2021-2025

mio. kr.

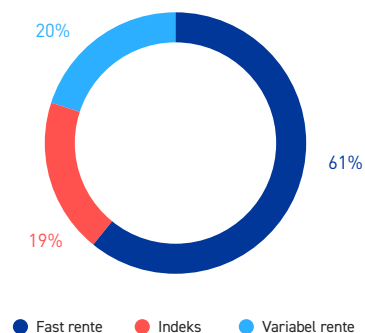


rentedækning fra driftsaktiviteterne. Rentedækningen i By & Havn inkl. datterselskabet Lynetteholm P/S udgjorde i 2025 i alt 89 pct. (2024; 96 pct.).

En del af By & Havns aktiviteter sker i 100 pct. ejede datterselskaber, 50 pct. ejede joint ventures og kapitalinteresser med en mindre ejerandel. For datterselskaberne indregnes resultatandelen løbende i moderselskabets regnskab, mens det for de øvrige selskaber sker i takt med udbyttebetalingen, der som regel sker, når selskabernes projektudvikling nærmer sig sin afslutning. I 2025 er der indregnet en samlet resultatandel på -213 mio. kr.

Fordeling af nettogæld på rentetyper 31. december 2025

pct.



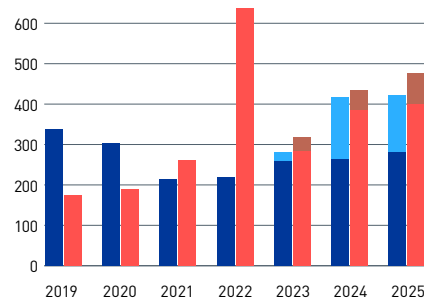
● Fast rente ● Indeks ● Variabel rente

I 2025 fik datterselskabet Lynetteholm P/S et resultat på 193 mio. kr., hvoraf 20 mio. kr. indregnes i By & Havns regnskab. Selskabets resultat i 2025 er positivt påvirket af markedsværdireguleringer af gæld på 211 mio. kr. Ses bort herfra, udgør resultatet -18 mio. kr. Det negative resultat skyldes, at en del af den modtagne jord mellemlagres på Kløverparken i fase 1 af Lynetteholm. Fra 4. kvartal 2026, hvor jordmodtagelse i fase 2 kan opstartes, ventes den løbende driftsindtjening forbedret. Den samlede investering til etablering af perimetren til Lynetteholm forventes at kunne tilbagebetales over ca. 30 år med nettoindtjeningen fra jordmodtagelse.

Fra datterselskaberne vedrørende Tunnelfabrikken er årets resultateffekt -81 mio. kr. Der er udarbejdet en ny forretningsplan for udviklingen af Tunnelfabrikken, som i løbet af 2026 skal præsenteres for eksterne investorer. I 2025 har selskaberne afholdt udgifter til projektudvikling samt den løbende drift.

EBITDA og renteomkostninger

mio. kr.


 ● EBITDA, By & Havn ● EBITDA, Lynetteholm P/S
 ● Finansielle omkostninger, By & Havn ● Finansielle omkostninger, Lynetteholm P/S

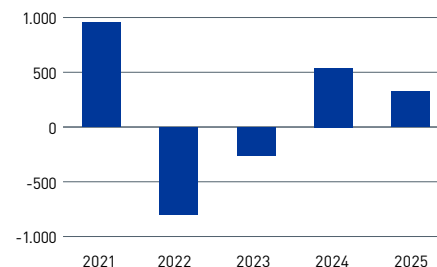
Fra de fire projektselskaber, som By & Havn har 50 pct. ejerandele i, er den samlede resultateffekt i 2025 på -161 mio. kr., der relaterer sig til projektselskabet Fælledby P/S

Selskabet har i 2025 konstateret øgede byggeomkostninger til de første etaper som følge af konkurs hos en entreprenør. De øgede omkostninger har indebåret behov for at nedskrive værdien af By & Havns indskud i selskabet med 161 mio. kr. Det er dog stadig forventningen, at den indskudte kapital tjenes hjem inkl. forrentning i senere faser af projektet.

For så vidt angår Kronløbsøen Projekt P/S nærmer projektet sig sin afslutning, idet der alene udestår salg af de sidste parkeringspladser, hvorefter selskabet likvideres. Projektselskabet har hidtil samlet udbetalt

Værdiregulering af investeringsejendomme

mio. kr.



118 mio. kr. i udbytte til By & Havn, hvilket anses for at være et tilfredsstillende afkast for deltagelse i projektet.

Fra Harbour P/S, hvor ejerandelen er 8,5 pct., er der modtaget knap 8 mio. kr. i udbytte.

Det er en del af By & Havns langsigtede forretningsmodel, at der løbende kan foretages en opskrivning af værdien af By & Havns investeringsejendomme. Opskrivningen kommer dels fra arealudviklingsaktiviteter i takt med, at tidspunktet for realisering af byggeretter nærmer sig, dels fra udlejning og parkeringsaktiviteter i takt med, at indtjeningsgrundlaget forbedres.

I 2025 har der været grundlag for en opskrivning på 321 mio. kr. inkl. avance for solgte ejendomme. Opskrivningen relaterer sig primært til værdien af By & Havns byggeretter og parkeringsanlæg, mens der er foretaget en mindre nedskrivning af værdien af udlejningsejendommene, idet der er taget højde

for en evt. stigning i ejendomsskatter på selskabets største udlejningsejendomme som følge af nye ejendomsvurderinger. Der er samlet set tale om en opskrivning (værdiregulering) på 3 pct. af værdien af investeringsejendommene.

I en række aftaler om salg af byggeretter i Indre Nordhavn indgår, at der over en 60-årig periode betales et beløb pr. solgt etagemeter. Betalingen skal dække By & Havns bidrag til finansiering af metro til Nordhavn. De første betalinger herfra blev modtaget i 2021. Værdien heraf har hidtil været optaget i regnskabet som den diskonterede værdi af de fremtidige betalinger. Betalingsforpligtelserne er tinglyst på hver ejendom, og erfaringen har hidtil været, at betalingsforpligtelserne overholdes. I 2025-regnskabet er derfor foretaget et ændret regnskabsmæssigt skøn, således at metrotillægsskøbesummerne indregnes til nominal værdi mod tidligere til den diskonterede værdi. Forskellen mellem de to regnskabsmæssige skøn udgør 872 mio. kr., der er indregnet under finansielle poster.

I 2025 blev markedsværdien af selskabets gældsforpligtelser nedskrevet med 635 mio. kr., hvilket er indregnet i årets resultat. Værdireguleringen er en følge af en stigning i primært de lange renter på godt 0,6 procentpoint i løbet af 2025.

Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning, idet gældsforpligtelserne ikke ventes indfriet før udløb. I vurderingen af den langsigtede resultatudvikling ses der derfor bort fra effekten af værdiregulering af gælden.

Et kig mod Kalvebod Fælled fra bolig-byggeriet UN17 Village i Ørestad Syd



Balance

Ved udgangen af 2025 udgør den samlede balance 23.991 mio. kr. mod 21.583 mio. kr. i 2024. De materielle anlægsaktiver udgør 14.352 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.084 mio. kr. siden 2024. Stigningen kan primært henføres til gennemførte investeringer og positive værdireguleringer, hvilket kun delvis er blevet modvirket af årets salg og afskrivninger.

Ved udgangen af 2025 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.844 mio. kr., hvilket er 1.044 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2024. Stigningen kan primært henføres til ændret regnskabsmæssigt skøn af metro-tillægskøbesummer. Hertil kommer indskudt kapital i selskaberne Fælledby P/S og Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, der har brug for ansvarlig kapital til de første dele af deres udviklingsprojekter.

Der er i 2025 sket en stigning i tilgodehavender på 1.089 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender hos datterselskaber. Stigningen relaterer sig til udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm.

By & Havn har pr. 31. december 2025 en obligationsbeholdning på 450 mio. kr. (2024; 1.309 mio. kr.). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse til derivataftaler indgået i forbindelse med forvaltning af selskabets gældsportefølje.

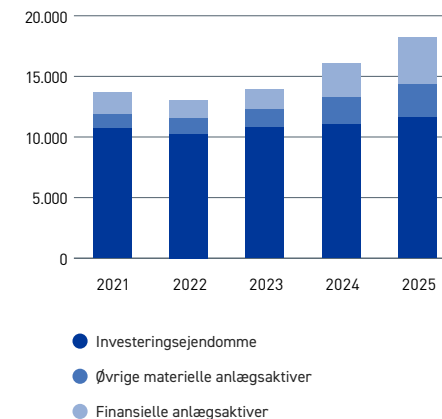
De samlede gældsforpligtelser er på balancedagen opgjort til 23.136 mio. kr., hvilket er en stigning på 855 mio. kr. Stigningen i gældsforpligtelserne har været ventet og kan bl.a. tilskrives investeringer i Lynetteholm og bidrag til Nordhavnstunnelen, hvortil kommer investeringer i forretningsområdernes indtjeningsgrundlag. I modsat retning trækker en nedskrivning af gældens dagsværdi.

Efter det overførte resultat for 2025 er egenkapitalen opgjort til 747 mio. kr. Det er første gang siden stiftelsesåret 2007, at By & Havns egenkapital er positiv. Ejernes indskudte kapital udgør i alt 505 mio. kr. Ejerne har siden stiftelsen trukket mere end 2.400 mio. kr. ud af selskabet til finansiering af Sydhavnsmetroen.

Det skal bemærkes, at årets resultat og egenkapital i forhold til tidligere regnskabsafregninger er påvirket negativt af ændring af anvendt regnskabspraksis for målingen af virksomhedens lån. Der henvises til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

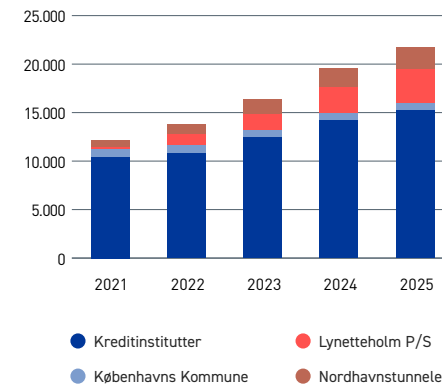
Anlægsaktiver

mio. kr.



Nominel nettogæld

mio. kr.



Forventninger til 2026 og de kommende år

2025 viste en positiv udvikling i By & Havns resultat, der ligger i forlængelse af et godt resultat i 2024. Det er forventningen, at udviklingen fortsætter ind i 2026. Egenkapitalen er nu positiv for første gang siden stiftelsesåret 2007.

Med selskabets store gæld og mange værdier knyttet op på ejendomme er eksponeringen stadig stor, og der kan derfor indtræffe begivenheder de kommende år, der kan påvirke selskabets økonomi med væsentlig negativ effekt. Det er dog vurderingen, at selskabets økonomi er i en positiv udvikling og er tilpas robust i forhold til selskabets mål, midler og rammer.

Robustheden i selskabets langsigtede økonomi blev styrket, efter at Metroselskabet i 2024 oplyste, at der ikke er behov for at disponere yderligere midler fra korrektionsreserven til Sydhavnsmetroen. Korrektionsreserven var indtil da reserveret i By & Havns langtidsbudget. Der går endnu et par år, før Metroselskabet kan gøre det endelige byggeregnskab op for etablering af Sydhavnsmetroen og således for trækket på korrektionsreserven.

Primo 2026 er der indgået aftale med Metroselskabet om betalingsplan for By & Havns bidrag til næste etape af metro i Nordhavn. Det samlede bidrag er på 1.343 mio. kr. i 2025-priser. Betalingen vil øge gælden, men er indregnet i selskabets værdi af

investeringsejendomme, og vil derfor ikke påvirke udviklingen i egenkapitalen.

Den positive udvikling i den primære drift ventes at blive fastholdt i 2026. Selskabet har stort fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem investering i alle selskabets forretningsområder. Investeringerne ventes, sammen med den pågående planlægning af nye områder til salg gennem arbejdet med nye lokalplaner, at give grundlag for en positiv resultatudvikling i 2026 og efterfølgende år.

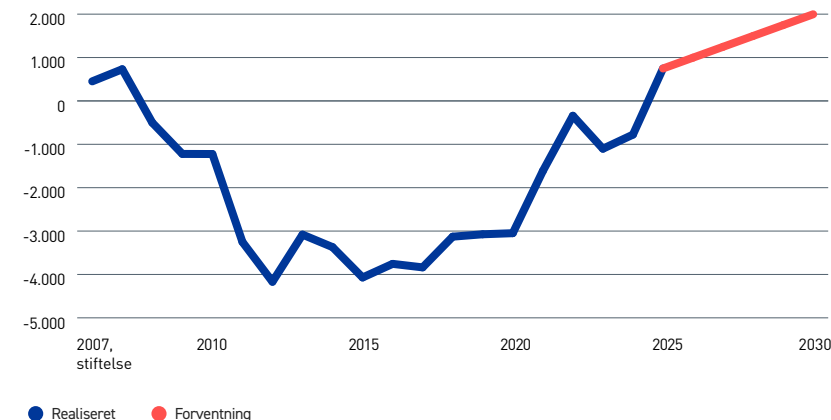
Det samlede resultat af den primære drift ventes at udgøre ca. 270 mio. kr. i 2026 på baggrund af en stigning i omsætningen på mere end 10 pct.

Salget af investeringsejendomme, der i 2025 udgjorde 865 mio. kr., ventes i 2026 at udgøre i størrelsesordenen 800 mio. kr.

Det kommende år vil fortsat indebære et højt investeringsniveau. Der ventes investeret mere end 3.000 mio. kr., hvoraf de største investeringer relaterer sig til Lynetteholm, opførelse af et nyt UNICEF-lager og selskabets bidrag til Nordhavnstunnelen. Det store investeringsomfang indebærer, at selskabets gæld ventes at stige med yderligere ca. 2.200 mio. kr. i 2026.

Egenkapital 2007-2030

mio. kr.



Forventningen er, at gælden vil toppe i 2030 på ca. 26.000 mio. kr. Baseret på Finansministeriets langsigtede renteprognose er det vurderingen, at selskabets gæld kan afdrages over en ca. 30-årig periode.

Selskabet er generelt set eksponeret mod konjunkturerne på ejendomsmarkedet. Med udgangspunkt i forventninger om en stabil udvikling inden for salg og udlejning af investeringsejendomme ventes i 2026 positive værdireguleringer af investeringsejendommene på mindst 400 mio. kr.

Det samlede resultat ventes i niveauet 200-300 mio. kr. De forretningsmæssige forventninger skal også ses i lyset af, at krav og forventninger fra omverdenen på bæredygtighedsområdet vil være stigende. De stigende krav og forventninger fra omverdenen gælder både i forhold til selskabets egen drift og i forhold til leverandører og kunder i By & Havns værdikæde.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller årsrapporten i øvrigt.

Forretningsområder og værdikæder

By & Havns Forretningsstrategi 2024-2027 har fokus på at integrere samfundsansvar og bæredygtighed i alle dele af By & Havns forretning. Det er ambitionen, at bæredygtighed og forretning går hånd i hånd. Det er centralt, at vi arbejder systematisk med denne ambition i hele selskabets værdikæde.

Vi har beskrevet værdikæder for hvert af By & Havns fem forretningsområder, og de føder ind i et samlet værdikædeoverblik. Ambitionen er, at værdikæderne giver indblik i de aktiviteter og tilknyttede økonomiske dispositioner, som By & Havn udfører, og det mandat og de vilkår, vi opererer under.

Uanset om det handler om forretning eller bæredygtighed hver for sig eller i forening, træffes mange afgørende beslutninger ofte tidligt i et projekt. Det er ofte dér, de grundlæggende rammer for store investeringer lægges fast, ligesom større CO₂-reduktioner og rekreative byrum ofte skal være tænkt ind fra start. Det er også grunden til, at Design Matters-tilgangen er helt central for By & Havn.

Det er afgørende, både i projektopstart og løbende, at stille skarpt på både muligheder og risici. Det gælder både i forhold til bæredygtighed og miljø, forretning samt drift og compliance. I nogle situationer kan By & Havn selv træffe beslutninger og iværksætte såvel økonomiske som bæredygtighedsmæssige tiltag. I andre skal selskabet i højere grad skabe forandring i samarbejde med og gennem andre. Det kan f.eks. ske ved at stille krav til entreprenører og købere af byggeretter og ved at gøre det let for samarbejdspartnere, borgere og brugere af byen og havnen at agere bæredygtigt.

De følgende afsnit beskriver årets aktiviteter, økonomiske resultater og indsatser vedrørende bæredygtighed inden for By & Havns forretningsområder:

- Gode bykvarterer
- Levende havn
- Attraktive lejemål
- Nem og tryk parkering
- Stormflodssikring

Efter hvert forretningsområde er værdikæden for området illustreret.



Århusgadekvarteret

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Gode bykvarterer

Salg af byggeretter

Nordhavn og Ørestad, som By & Havn udvikler, er nu hjem for ca. 35.000 københavnere. Nogle steder har udviklingen været i gang i 20 år, andre steder er den knap begyndt.

For forretningsområdet Gode bykvarterer blev 2025 et godt år målt i gennemførte salg af byggeretter. I alt er der i regnskabet for 2025 indregnet salg af byggeretter til en samlet salgssum på 865 mio. kr. Der er tale om en stigning på 232 mio. kr. fra 2024. Knap halvdelen af salgsindtægterne vedrører Enghave Brygge, som By & Havn solgte i en samlet aftale på mere end 100.000 etagemeter i 2024. Aftalen effektueres over flere år.

Med salgene er der taget et væsentligt skridt mod at nå By & Havns mål om at sælge byggeretter for 3.000 mio. kr. i strategiperioden 2024-2027. Foruden de gennemførte salg har By & Havn igangværende salgsdrøftelser med potentielle købere om salg af byggeretter for yderligere 2.000 mio. kr. Der er dermed stærke indikationer af, at strategimålet kan nås.

Årets salg fordeler sig med 70.000 etagemeter til boligformål og 24.000 etagemeter til erhvervsformål. Når køberne har gennemført opførelsen af deres nye bygninger på de erhvervede byggegrunde, giver det grundlag for skønsmæssigt 1.750 nye beboere og 900 arbejdspladser i By & Havns byudviklingsområder.

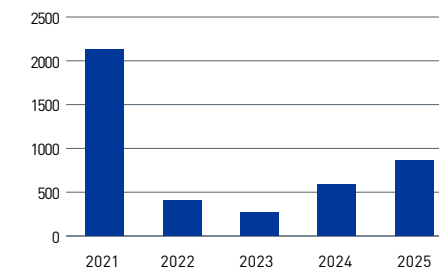
Forretningsområdet har i 2025 været præget af et højt aktivitetsniveau med planlægning af nye bykvarterer og lokalplaner, byggemodning og etablering af infrastruktur, der gør byggeretter klar til salg. I Nordhavn har den endelige vedtagelse af to lokalplaner for henholdsvis Sundmolen og Svanemølleholm sikret de planmæssige rammer for plads til nye beboere og arbejdspladser de kommende år.



Indeholdt i årets salgssum er metroillægskøbessummer fra tidligere gennemførte salg på 27 mio. kr. Metroillægskøbessummer er tinglyste betalingsforpligtelser knyttet til en del af de byggefeltter, der er solgt i Indre Nordhavn. Betalingsforpligtelsen, der løber over 60 år, var knyttet op på, at metroen til Nordhavn blev etableret. Der er i årets regnskab foretaget et fornyet regnskabsmæssigt skøn af værdien af metroillægskøbessummerne, der har indebåret en opskrivning på i alt 872 mio. kr., idet der er meget stor sikkerhed for, at de skyldige beløb betales.

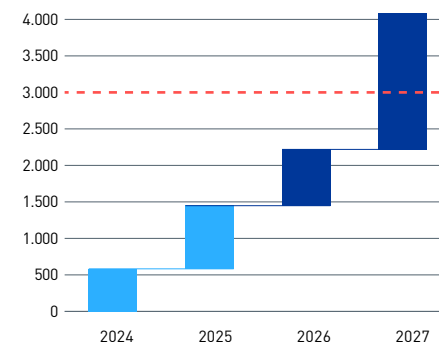
Salg af byggeretter

mio. kr.



Salg af byggeretter

mio. kr.



● Solgt ● Igangværende salg
● Mål for strategiperioden 2024-2027



Skovrummets legeplads i Ørestad Syd, der er inspireret af naturen på Kalvebod Fælled

Antal indgåede salgsaftaler for nye byområder og byggeri samt antal aftaler med DGNB-klausul

	2025	2024	2023	2022	2021
Antal indgåede salgsaftaler	7	3	3	2	10
Heraf DGNB Guld-klausul	7	3	3	2	10
Procent	100%	100%	100%	100%	100%

I 2024 indgik By & Havn desuden otte andre aftaler end dem, der fremgår af tabellen, hvor det på grund af aftalens karakter ikke var muligt at stille krav om DGNB-certifikat. Her kan der f.eks. være tale om salg af lejligheder i enkelte bygninger eller et areal til naturpark.

Der er ved årets udgang foretaget en fornyet vurdering af værdien af By & Havns udviklingsarealer. Ejendommene er vurderet til i alt 4.796 mio. kr. og har givet grundlag for en opskrivning på 273 mio. kr., svarende til 6 pct. Udviklingen vurderes som tilfredsstillende.

Lokalplaner og byggemodning

Det er et væsentligt led i By & Havns salgsbestræbelser hele tiden at have flere forskellige typer af byggeretter, både bolig og erhverv, klar til salg. Det gælder både i forhold til anvendelsen og til den geografiske placering. De foregående års arbejde med hele tiden at udvikle og planlægge de næste bykvarterer er således fortsat i 2025. Planlægningsarbejdet kommer i sidste ende til udtryk i en godkendt lokalplan.

I 2025 blev lokalplanerne for hhv. Sundmolen Øst og Svanemølleholm Øst endeligt vedtaget efter omfattende dialog og høringsprocesser. De to lokalplaner sikrer de planmæssige rammer for gode bykvarterer og salg af byggeretter til både bolig og erhverv de kommende år.

De vedtagne lokalplaner giver tilsammen mulighed for salg af byggeretter til ca. 850 boliger.

Der er plankrav om 25 pct. almene boliger i nye bykvarterer. Der er indgået aftale med boligforeningen VIBO om at opføre almene boliger på Sundmolen, og salget af byggeretter hertil udgør knap 30 pct. af lokalplanens boligareal.

Levantkaj, hvor der i dag er containerterminal, omfatter i alt ca. 350.000 m² og bliver det næste større byområde i Nordhavn, der skal udvikles. Her fortsætter planarbejdet med fokus på Design Matters i forhold til såvel bæredygtighed og bygbarhed som økonomi. Udviklingen af Levantkaj forventes at forløbe over ca. 10 år.

Herudover har By & Havn to lokalplanforslag i Ørestad til behandlingsproces hos Københavns Kommune. Det forslag, som vedrører Hannemanns Allé, skal bl.a. skabe plangrundlag for etableringen af uddannelsesinstitutionen SOSU-H og TEC. Det er ambitionen, at samling af forskellige uddannelser kan føre til synergier på tværs og til et stærkt campusmiljø, som endvidere

kan bidrage til at skabe liv i lokalmiljøet. Den anden lokalplan, Ørestad Syd, skal understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne i kvarteret og give mulighed for knap 400 nye boliger ved at ændre anvendelsen af arealet langs Ørestads Boulevard fra primært erhverv til primært boliger.

Lokalplanerne er afgørende for By & Havns løbende salg af byggeretter til nye boliger og erhverv.

By & Havn understøtter CO₂-reducerende valg i planlægnings- og designprocessen på baggrund af en LCA-model for CO₂-reduktion i anlægsaktiviteter. Ambitionen er at halvere CO₂-udledningen pr. m² fra byggemodning ift. en projektbaseline for et klassisk By & Havn-bykvarter. By & Havn deltager i branchearbejde om standardisering af CO₂-opgørelser.

Derudover vil krav til de kommende byggerier i forbindelse med salg af byggeretterne nedbringe udledningerne fra denne del af værdikæden.

Forud for eller sideløbende med salg af byggeretter gennemfører By & Havn den fornødne byggemodning i form af nedrivning og rydning samt etablering af vejinfrastruktur og i nogle tilfælde af forsyningsledninger. I 2025 er der gennemført byggemodning for 160 mio. kr., hvoraf størstedelen vedrører Enghave Brygge og Indre Nordhavn.

Foruden By & Havns egne investeringer i byggemodning er der i 2025 bidraget med 516 mio. kr. til etablering af Nordhavnstunnelen, der gennemføres i regi af

Vejdirektoratet. I 2026 forventes By & Havn at betale yderligere ca. 240 mio. kr. til projektet, hvorefter det samlede bidrag fra By & Havn til Nordhavnstunnelen har nået det aftalte maksimum på 2.100 mio. kr. i 2014-priser, svarende til næsten 2.700 mio. kr. i løbende priser. Etablering af Nordhavnstunnelen er en nødvendig forudsætning for den videre byudvikling af Nordhavn.

Foruden Nordhavnstunnelen skal Nordhavn forsynes med to nye metrostationer, Levantkaj og Nordsø Plads. By & Havn vil bidrage til finansieringen heraf med 1.343 mio. kr. i 2025-priser. Heraf vil første rate blive betalt i 2026 og sidste rate i 2030. Metroselskabet har indgået kontrakter vedrørende anlægget, der skal etableres frem mod 2030.

Byliv og fællesskaber

Gennem konkrete projekter og samarbejder har By & Havn i 2025 bidraget til rammerne for byliv og aktiviteter i både Nordhavn og Ørestad

Nordhavn har fået en grøn og levende aktivitetsplads under højbanen ved Orientkaj Metrostation. Pladsen er designet i tæt samarbejde med skoleelever, hvor især unge pigers ønsker har sat retningen for designet af en plads for alle. Resultatet er et trygt og sanseligt byrum med fokus på mangfoldighed og fællesskab.

I sommeren 2025 åbnede Nordhavns første kirke, "Tiny Church", en tolvkantet kirke opført i træ og genbrugsmaterialer. Kirken danner ramme om både kirkelige handlinger og fællesskabsaktiviteter og skaber rum for refleksion, nærvær og naboskab i en

moderne bydel i udvikling. Grunden er stillet til rådighed af By & Havn. "Tiny Church" er et godt eksempel på, hvordan midlertidighed og tidlig opstart af aktiviteter bidrager til kvaliteten i et byudviklingsområde. Den tænkning er også bærende i By & Havns arbejde med Vision Nordhavn 2030.

Københavns Kommune og By & Havn har udpeget et vinderforslag til den park i Ydre Nordhavn på ca. 30 ha, som skal anlægges på arealer, By & Havn har overdraget til Københavns Kommune. By & Havn har deltaget i udarbejdelse af konkurrenceprogram og deltager i dommerkomitéen.

I Ørestad har By & Havn efter flere års forberedelser indgået en aftale om opførelse af beboer- og kulturhuset Byens Hus. Byens Hus bliver et samlingspunkt og kulturhus for beboerne i Ørestad Syd, som kan se frem til foreningslokaler, værksteder, en multisal og en café. Byggeriet er gået i gang.

Ørestad kan også se frem til "The Impact", som i 2025 blev kåret som vinderforslag i konkurrencen "Byens Scene – tre byrum i Ørestad", som By & Havn har gennemført sammen med andre grundejere i Ørestad. "The Impact" er tre kunstnerisk markante og oplevelsesrige byrum, hvor kunst, arkitektur og byrumsdesign smelter sammen i ét samlet udtryk. Projektet tager udgangspunkt i og genbruger eksisterende materialer i området.



Kalvebod udsigtstårn
i Naturpark Amager,
Ørestad Syd

Dialog og borgerinddragelse

By & Havn har været optaget af dialogen med københavnerne - foreningerne og indbyggerne i Nordhavn og Ørestad - om indretning og udvikling af bykvartererne, bl.a. i form af borgermøder, gåture og samarbejde med lokale interessenter om aktiviteter. Dialogen viser, at Nordhavns og Ørestads beboere lægger stor vægt på at kunne udleve bæredygtige værdier i deres generelle livsstil.

Projektselskaber

En del af By & Havns arealudviklingsaktiviteter gennemføres i regi af projektselskaber, der alle har et afgrænset formål og typisk også en kort eller mellem-lang tidshorisont.

I takt med realiseringen af projekterne vil projektselskaberne bidrage til By & Havns resultatudvikling. Projektselskaberne arbejder intensivt med bæredygtighed, genanvendelse og fællesskaber.

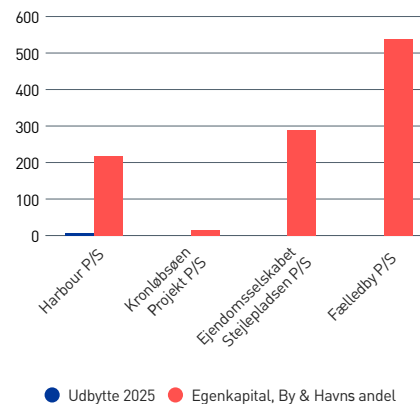
Kronløbsøen Projekt P/S, der har stået for udviklingen af ca. 230 boliger på Kronløbsøen, har gennemført sine udviklingsaktiviteter, og processen med at nedlukke selskabet er påbegyndt.

Fælledby P/S, der udvikler ca. 2.000 boliger ved Vejlands Allé, heraf ca. 550 almene boliger, har bl.a. udviklet et nyt energisystem i fællesskabets ånd – hvor beboere, offentlige og private bygherrer og teknologipartnere sammen producerer, deler og lagrer grøn strøm. Fælledbys Energifællesskab blev belønnet med Ejendomsbranchens ESG-pris i 2025. Det er planen, at de første beboere flytter ind i 2026. Projektet er dog udfordret af forsinkelser og fordyrelser, bl.a. som følge af konkurs af totalentreprenøren, der var i gang på to byggefeltet. By & Havn har pr. 31. december 2025 indskudt 700 mio. kr. i selskabet til finansiering af udviklingen af projektet. Værdien heraf er nedskrevet med 160 mio. kr. i 2025-regnskabet som følge af fordyrelser ved opførelse af boligerne. Det er dog stadig forventningen, at investeringen tilbagebetales inkl. forrentning.

Udviklingen af Stejlekvarteret i Sydhavnen med ca. 860 boliger, heraf ca. 230 almene boliger, sker i regi af projektselskabet Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S. Der er indgået aftale om, at Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S står for opførelsen af både almene og private boliger på projektområdet, så samtlige boligtyper opføres sideløbende.

Aktiver og udbytter fra projektselskaber

mio. kr.



Inden for de forskellige ejerformer etableres desuden en række bofællesskaber således at ca. 20 pct. af boligerne indgår i bofællesskaber.

Der blev afholdt rejsegilde i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S i 2025. De ca. 40 ejerlejligheder i projektets etape 1 er reserveret af kommende beboere, og det er planen, at de første flytter ind i 2026. Projektselskabets økonomi udvikler sig tilfredsstillende og har dermed ikke givet anledning til påvirkninger i 2025-regnskabet.

Gode bykvarterer - årets resultat

Forretningsområdet Gode bykvarterer har i 2025 solgt byggeretter for 865 mio. kr., hvilket har givet en realiseret avance på 43 mio. kr. Samlet har den gunstige udvikling for udvikling og salg af byggeretter givet grundlag for en værdiregulering på 273 mio. kr. Hertil kommer en opskrivning af værdien af metrotillægskøbesummer på tidligere solgte byggeretter på 872 mio. kr.

● 2025 ● 2024

Værdiregulering
mio. kr.

273

EBITDA
mio. kr.

694

-31

-34

Materielle anlægsaktiver
mio. kr.

4.796

5.702

Årets resultat ekskl. finansielle poster
mio. kr.

242

660

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

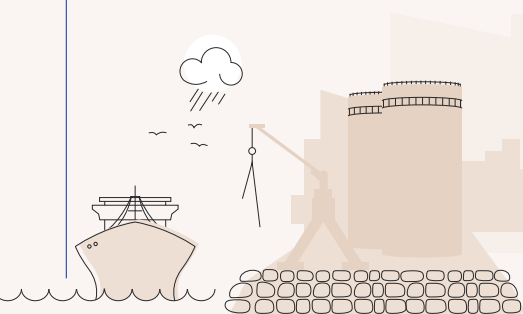
Værdikæde for gode bykvarterer

Vores hovedaktiviteter

Opdrag og mandat

Arealer

By & Havn har fået overdraget de tidligere industriarealer i Københavns Havn. Opgaven er at omdanne disse arealer til ny by med boliger og erhverv.



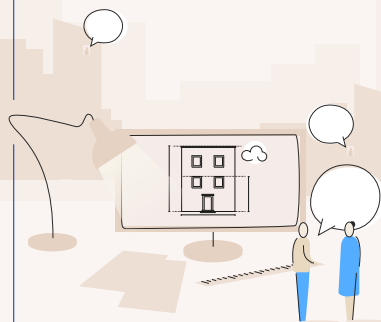
Indflydelsessfære

By & Havn er sig sin særlige position og ansvar bevidst og har fokus på at varetage rollen, så klima, miljø og social bæredygtighed tænkes ind fra start.

Vores fokus

Planlægning af nye bykvarterer

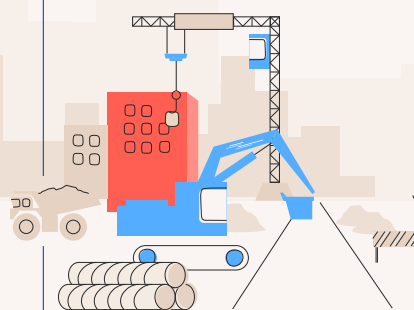
By & Havn planlægger og designer bykvarterer i samarbejde med rådgivere og arkitekter og i tæt dialog med Københavns Kommune og borgere.



Borgere inddrages i den proces, der fører til en endelig lokalplan, og planerne skal afspejle både borgernes, kommunens og By & Havns ønsker.

Byggemodning

Første skridt i byudviklingen af de tidligere industriarealer er at byggemodne arealerne, dvs. anlægge ledninger, veje og parker.



By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Salg og drift

De enkelte byggefeltet sælges til udviklere og almene boligselskaber, som bygger institutioner, boliger og kontorbygninger. Grundejerforeninger stiftes. I nogle tilfælde varetager By & Havn selv driftsopgaven.



By & Havn lægger stor vægt på at skabe en blandet og levende by via salg af byggeretter, krav til købere og tilstedeværelse i kvartererne.

Byliv

De nye bykvarterer er ved at være færdige. Beboere og erhvervsliv trives. Kommunen og grundejerforeningerne overtager ejerskab og drift af fællesarealerne. By & Havns opgaver er afsluttede.



By & Havn ønsker, at bykvarterer både opleves og dokumenteres med en høj grad af miljø-, klimamæssig og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

En levende havn

By & Havn indviede i 2025 et af Europas største landstrømsanlæg til krydstogtskibe og indgik kontrakter om byggeri af et nyt større UNICEF-lager. Erhvervshavnen har i 2025 fortsat været præget af investeringer i form af etablering af ny containerterminal og byggeriet af et nyt havne- og myndighedshus til Copenhagen Malmö Port AB.

Desuden har der i året været fokus på beredskab og sikkerhed i hele havnen. I dialog med havnens brugere er udarbejdet et nyt havnereglement. Indsatsen for biodiversitet i havnen fortsætter i partnerskab med WWF.

Landstrømsanlæg og krydstogtanløb

H.M. Kong Frederik indviede i juni 2025 landstrømsanlægget til krydstogtskibe i Nordhavn, som By & Havn har opført. Anlægget, der er et af de største af sin art i Europa, giver mulighed for at krydstogtskibene kan slukke deres motorer, mens de ligger til kaj i Nordhavn og ved Langelinie. I løbet af andet halvår af 2025 er anlægget blevet testet, har leveret strøm til anløb og er nu klar til den kommende sommersæson i 2026, hvor der igen ventes mere end 300 krydstogtskibe til København.

Den samlede investering i landstrømsanlægget beløber sig til ca. 400 mio. kr. Anlægget støttes med bidrag fra EU og lån fra Københavns Kommune, men skal i sidste ende finansieres af krydstogtrederierne gennem brugerbetaling.

Anløb af krydstogtskibe er en vigtig del af den havnevirk-somhed, som CMP varetager som operatør i erhvervs-havnen. Københavns Havn er således foran EU's krav om benyttelse af landstrøm fra 2030, og anlægget bidrager til, at København er en attraktiv destination for moderne krydstogtskibe.

By & Havn har i 2025 færdiggjort renovering og for-stærkning af Langelinie. Langelinie, der har taget imod skibe i mere end 100 år, kan herefter være en nyttig kajstrækning for Københavns Havn i mange år fremover.



En levende havn - årets resultat

Der er gennemført og tæt på afsluttet investeringer for 511 mio. kr. i En levende havn. Et nyt landstrømsanlæg er testet og er nu klar til en ny krydstogtsæson i 2026. Langelinie er efter renovering ligeledes klar til ibrugtagning.

I den yderste del af Nordhavn ventes en ny containerterminal ibrugtaget i løbet af 2026.

Årets resultat ekskl. finansielle poster er negativt påvirket af nedskrivning af ejendomme knyttet til forretningsområdet på -105 mio. kr.

● 2025 ● 2024

Omsætning mio.kr.	EBITDA mio.kr.
218	172
240	197

Materielle anlægsaktiver
mio.kr.

2.718 1.341

Årets resultat ekskl. finansielle poster
mio.kr.

46 120

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Ny containerterminal og nyt UNICEF-lager styrker erhvervshavnen

By & Havn gennemfører i disse år et stort investeringsprogram for forretningsområdet En levende havn rettet mod at udvikle og fremtidssikre erhvervshavnen i København. I 2025 udgjorde de samlede investeringer i erhvervshavnen 511 mio. kr.

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører og lejeaftale med Staten (Bygningsstyrelsen) om at opføre et nyt større moderne distributionslager og administrationsbygning til UNICEF i Nordhavn. Der er tale om en investering på mere end 3.400 mio. kr. over en flerårig periode, hvortil er knyttet en 30-årig lejekontrakt med Staten. Det nye lager forventes taget i brug i 2029.

I forbindelse med byggeriet indarbejdes løsninger, der har til formål at reducere CO₂-aftryk og miljøbelastning, som en del af designet. Højlageret med robotsystemet er ikke muligt at DGNB-certificere, men der anvendes bl.a. grønt stål. Lavlageret og kontorhuset forventes DGNB Guld-certificeret og forsynet med lokal energiproduktion.

I 2025 er investeringen i en ny containerterminal i Ydre Nordhavn tæt på færdiggjort. Der mangler nu alene enkelte tilpasninger, som muliggør, at den nuværende containerterminal på Levantkaj kan flyttes. Den nye containerterminal skal sikre en langsigtet indtjening og samtidig skabe effektive rammer for, at varer til hovedstadsområdet også fremover kan ske

med skibstransport, der er den mindst klimabelastende transportform for containere over lange afstande.

I tilknytning til containerterminalen etablerer By & Havn myndighedsfaciliteter og administrationsbygning, som opføres certificeret til DGNB Guld. Den udlejes til CMP, når den nye containerterminal kommer i drift.

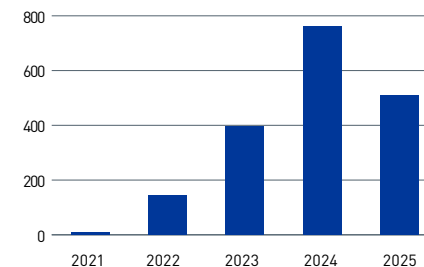
De resterende arealer, der er udlagt til havneformål i Ydre Nordhavn, skal anvendes til aktiviteter, der understøtter containerterminalen og erhvervshavnen i København som helhed. Samtidig skal de bidrage til By & Havns langsigtede indtjening fra havneaktiviteter.

Prøvestenen

På Prøvestenen er dele af erhvervshavnarealerne under pres fra arealbehovene til planlagt kommende infrastruktur i form af kontrol- og vedligeholdelsescenter til en ny metrolinje og tilslutningsanlæg for en østlig ringvej. By & Havn har deltaget i dialog med både CMP, erhvervshavnens brugere samt de aktører, som forestår planlægningen, med henblik på at sikre gode vilkår for erhvervshavnens langsigtede fremtidige drift på Prøvestenen.

Investeringer, En levende havn

mio. kr.



Beredskab

Den geopolitiske situation har givet anledning til øget fokus på havnesikring og beredskab.

By & Havn har ansvar for udvikling, implementering, revision samt vedligeholdelse af sårbarhedsvurderingen og sikringsplan for havnen. Trafikstyrelsen har i 2025 godkendt By & Havns sårbarhedsvurderinger og sikringsplan for Københavns Havn.

CMP og andre facilitetsansvarlige er ansvarlige for egen facilitet med direkte reference til Trafikstyrelsen.

Rekreative aktiviteter og liv i havnen

Aktiviteterne og indtjeningen fra den rekreative havn udviklede sig positivt gennem 2025. Interessen fra beboere, gæster og erhvervsdrivende for at benytte Københavns Havn til rekreative formål er fortsat stigende i de senere år.

Når By & Havn tager stilling til nye aktiviteter, giver myndighedstilladelse eller indgår aftaler om leje af vandarealer, tages der udgangspunkt i en zoneinddeling. Havnen er således opdelt i bløde zoner til rekreative aktiviteter, f.eks. badning, boligzoner, bylivs- og eventzoner, grønne zoner, hvor havnens biodiversitet og friluftsliv skal forenes samt maritime erhvervszoner og maritime kulturarvszoner.

Ansvaret for Holmens Civile Vandarealer er i 2025 blevet overført til By & Havn. By & Havn vil administrere og drive området på samme vis som den øvrige havn.

Som havnemyndighed er det også en vigtig opgave at fremme sikkerhed og tryghed i havnen. Arbejdet sker i nært samarbejde med andre myndighedsaktører på området i Partnerskab for Sikker Havn samt dialog med havnens brugere. I 2025 er der udarbejdet et nyt havnereglement, som rummer vigtig information til alle havnens brugere samt de regler, der understøtter, at havnen er så sikker og tryk som muligt.

By & Havn har desuden gennemført informationskampagner både sommer og vinter, og redningsposter på By & Havns og andre bolværksejeres havneområder er fornyet. Desuden er der indgået et treårigt partnerskab med Hovedstadens Svømmeklub, som har mere end 12.000 medlemmer, med fokus på kompetencer i vand og viden om sikkerhed i havnen.

I 2025 har By & Havn i samarbejde med WWF fortsat arbejdet med at skabe rammer for mere dyre- og planteliv i havnen og øget kendskabet til det dyre- og planteliv, der er. Partnerskabet med WWF, der har eksisteret siden 2021, er blevet forlænget frem til 2030.

Copenhagen Malmö Port

Driften af erhvervshavnen varetages primært af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der lejer havneanlæg og arealer af By & Havn. CMP, som By & Havn har en ejerandel på 50 pct. i, driver havnevirksomhed i København, Malmø og Visby på Gotland.

Selskabet arbejder sammen med sine to ejere Malmø Kommune og By & Havn på nye strategiske mål, hvor der skal sikres tilfredsstillende indtjening fra alle forretningsområder. Samtidig skal selskabet forberede sig på de ændringer af vare- og passagerstrømme, som er en konsekvens af Øresundsregionens udvikling og af nye infrastrukturprojekter som Femernforbindelsen.

CMP har ambitiøse bæredygtighedsmål om at være en af verdens mest bæredygtige havne. CMP har bl.a. indført miljødifferentierede takster for skibsanløb og deltager i et samarbejde om CO₂-fangst og lagring.

● 2025 ● 2024

Omsætning
mio.SEK.kr.

1.074 1.062

EBIT
mio.SEK.kr.

57 74

Antal anløb

4.896 4.902

Gods håndteret
mio.tons

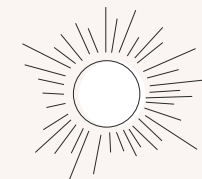
13,1 13,8

Egenkapital
mio.SEK.kr.

598

598

Værdikæde for en levende havn



Rekreative spor

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Oprag og mandat

Havneudvikling

By & Havn har ansvaret for Københavns Havn. Udvikling, drift af og tilsyn med havnen er en kerneopgave for By & Havn.

Myndighed og sikkerhed

Som havnemyndighed og byudvikler opretholde og skabe rammer for en tryk og sikker havn til gavn for alle brugere.

Dialog og inddragelse

By & Havn er i aktiv dialog med alle havnens brugere. Vi afvejer ønsker og iværksætter initiativer.

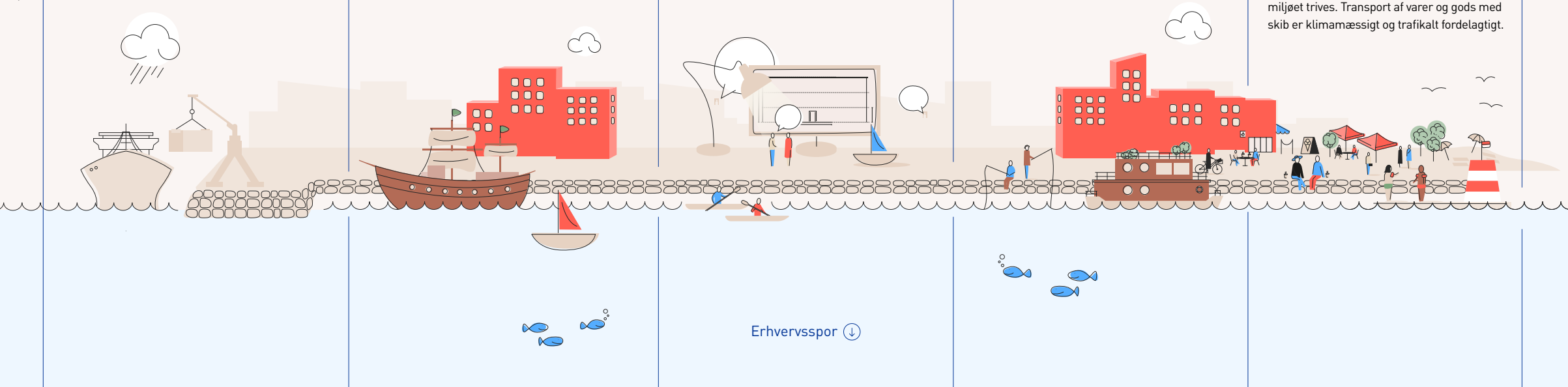
Rekreative aktiviteter

By & Havn har aktiviteter og partnerskaber, der skaber bedre byhavnemiljø og rekreative muligheder.

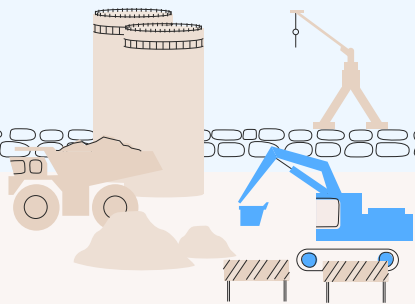
Levende havn

Den rekreative havn og erhvershavnen er i brug, og det er attraktivt at være en del af. Der er en høj standard for sikkerhed og renhold i havnen. Plante- og dyreliv i byhavnemiljøet trives. Transport af varer og gods med skib er klimamæssigt og trafikalt fordelagtigt.

Erhvervsspor ↓



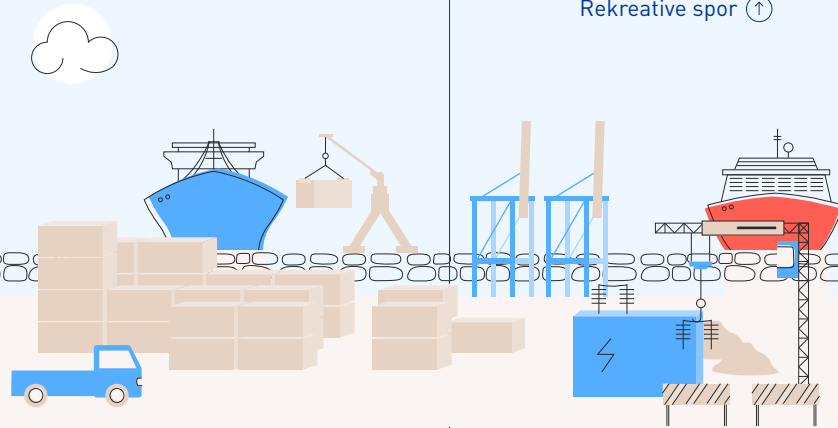
Rekreative spor



Opdrag og mandat

Havneudvikling

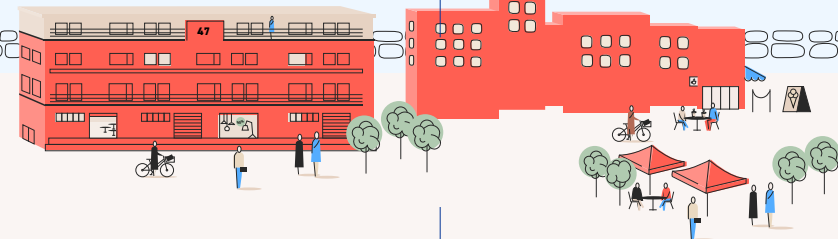
By & Havn har ansvaret for Københavns Havn. Udvikling, drift af og tilsyn med havnen er en kerneopgave for By & Havn.


Havnearealer

By & Havn udlejer arealer til havnevirksomhed. Erhvervshavnen drives af Copenhagen Malmö Port AB, som er et datterselskab.

Anlæg og byggeri

By & Havn investerer massivt i erhvervshavnen og er bygherre for ny infrastruktur i form af ny containerterminal og landstrømsanlæg til krydstogtskibe.


Aktiv erhvervshavn

Havnens bygninger og infrastruktur tages i brug og understøtter visionerne for erhvervshavnen.

Levende havn

Den rekreative havn og erhvervshavnen er i brug, og det er attraktivt at være en del af. Der er en høj standard for sikkerhed og renhold i havnen. Plante- og dyreliv i byhavamiljøet trives. Transport af varer og gods med skib er klimamæssigt og trafikalt fordelagtigt.

Vores fokus

Erhvervsspor

Vores hovedaktiviteter

Indflydelsesfære

By & Havn er sig sin særlige position og ansvar som Københavns Havns driftsansvarlige og myndighed bevidst, og tilstræber at varetage den rolle, så de forskellige krav, brugerbehov og bæredygtighedstillæg balanceres.

Der er fokus på inddragelse af borgere og brugere i fastlæggelsen af regler og rammer for den rekreative brug af havnen.

Det er ambitionen, at By & Havn som byudvikler er en rollemodel på miljø, klima og det sociale område samt i governance-henseende.

Gennem partnerskaber iværksættes initiativer med henblik på at forbedre byhavamiljøet og det sociale liv i havnen.

Det er ambitionen, at By & Havns arbejde i Københavns Havn er både dokumenteret og oplevet med en høj grad af bæredygtighed i forhold til miljø, klima og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Attraktive lejemål

Renovering og udleje af historiske ejendomme

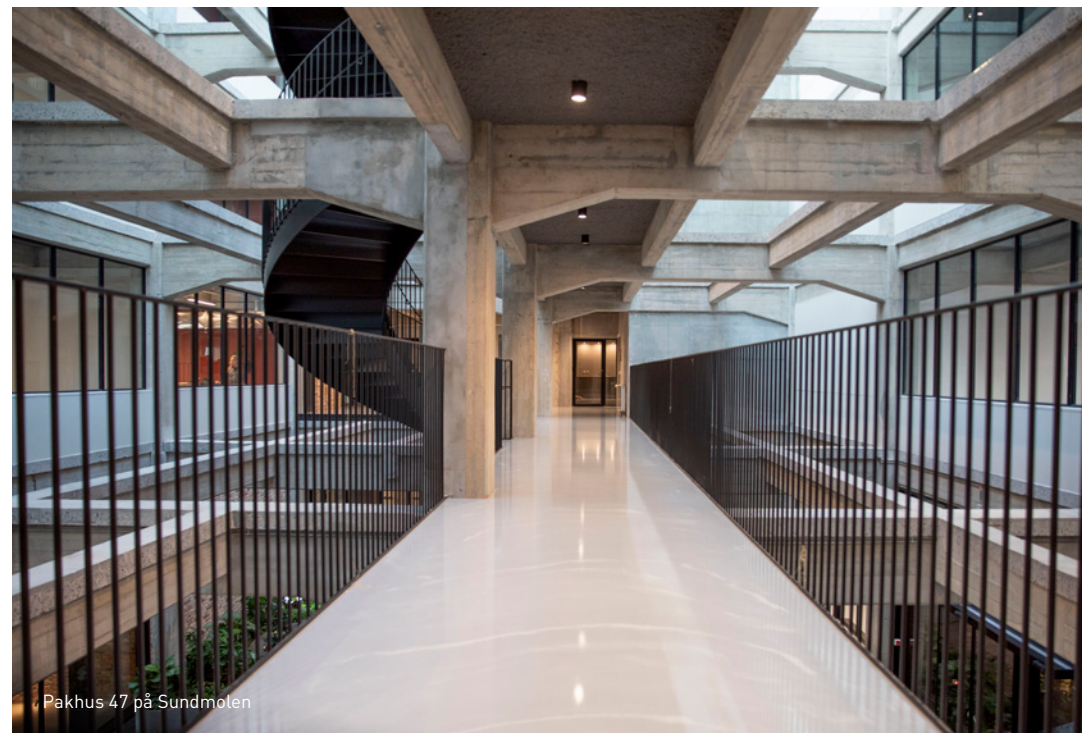
By & Havns udlejning af erhvervsjendomme omfatter primært en række kernejendomme, der udlejes til erhvervsformål. Der er tale om en portefølje af ældre ejendomme, der løbende er blevet renoveret og moderniseret. Ejendommene er primært placeret i områder, der tidligere var knyttet til Københavns Havn.

Generelt opleves meget stor interesse fra erhvervslejere for By & Havns kernejendomme, hvilket resulterer i relativt lave tomgangsprocenter og tilfredsstillende lejeniveauer.

I de senere år har den største del af renoveringerne rettet sig mod fire store pakhuse på Sundmolen i Indre Nordhavn. Både for pakhuse og for andre af By & Havns historiske bygninger foretages renoveringerne med en målsætning om at bevare fortidens æstetik, give plads til fremtidens funktionalitet og være ambitiøse i forhold til klima og miljø. I 2025 er der investeret 322 mio. kr. i renoveringerne.

I 2025 var fokus i særdeleshed på renovering af Pakhus 53 på Sundmolen. Renoveringen omfatter ca. 16.000 etagemeter og omfatter bl.a. etablering af en tagetage. Renoveringen af Pakhus 53 markerer

Forretningsområdet handler om udlejning af By & Havns ejendomme og arealer. De historiske ejendommene er primært lokaliseret omkring Nordre Toldbod, i Sdr. Frihavn og i Indre Nordhavn, hvor renovering af særligt pakhuse har været i fokus.



Portefølje af kernejendomme	Antal	Bogført værdi	Værdi, kr./m ²
>500 mio. kr.	3	1.907	37.744
250 - 500 mio. kr.	1	496	37.873
100 - 250 mio. kr.	2	254	45.522
50 - 100 mio. kr.	3	197	26.722
20 - 50 mio. kr.	3	74	19.900
< 20 mio. kr.	2	26	18.746
i alt	14	2.954	31.084
Øvrige ejendomme		1.351	

Pakhus 47 på Sundmolen



afslutningen på et samlet løft af By & Havns pakhuse på Sundmolen. De årlige lejeindtægter fra pakhusene udgjorde i 2025 mere end 90 mio. kr., et tal som vil stige i 2026, når Pakhus 53 er færdigrenoveret og fuldt udlejet.

I 2025 blev Pakhus 47 på Sundmolen, hvor renoveringen blev afsluttet i 2024, DGNB-certificeret til DGNB Guld. Det er sjældent, at renoveringsprojekter opnår DGNB Guld. Eksisterende bygninger giver ofte mindre frihed til at tilpasse design og tekniske løsninger, og mange krav til certificeringen er oprindeligt tiltænkt nybyggeri.

Når By & Havn renoverer ejendomme til erhvervs-lejemål, er det en klar målsætning, at områdets beboere oplever ejendommene som en integreret del af området, der tilfører liv og arkitektonisk kvalitet.

Areallemål der bidrager til en levende by

By & Havn udlejer arealer til forskellige formål og virksomheder i forskellige størrelser fra elektrikere og kafferisterier til jordkarteringsanlæg; ofte funktioner som det er vanskeligt at finde plads og lokaler til andre steder i byen. By & Havn udlejer f.eks. et areal i Sydhavn til Københavns Kommunes indkvartering af fordrevne fra Ukraine.

Desuden er indgået en aftale om udlejning af et grundareal til CPH Village om etablering af 154 midlertidige ungdomsboliger i Nordhavn – hvor nøgleord for boligerne er fællesskab, åbenhed og blandet brug. Målet er,

at byggeriet bliver billigere end tilsvarende boliger uden studiepligt og cirka 15 pct. under markedsniveauet for studieboliger. Den lavere husleje muliggøres gennem effektiv drift og anvendelse af genbrugte og biogene materialer. Et vigtigt nyt skridt for social bæredygtighed er, at seks boliger bliver forbeholdt unge hjemløse. Det sker i samarbejde med Københavns Kommune, Hjem til Alle alliancen og Realdania. Boligerne forventes klar til indflytning ved studiestart i 2027 og er planlagt som midlertidige studieboliger med en varighed på 15 år.

Vedligehold og drift

By & Havn varetager vedligehold og drift af udlejnings-ejendomme og -arealer. Året har været præget af digitalisering i driften og vedligeholdelsesplanlægning.

Desuden har der for kerneejendomme været fokus på optimering af energi- og ressourcestyring i bygningsporteføljen med henblik på energirigtig drift og for at få bedre forbrugsdata. De bedre forbrugsdata understøtter, at By & Havn i højere grad kan indarbejde klima-, energi- og miljøtiltag i lejemålsaftaler.

By & Havn har i 2025 opdateret energimærkning for kerneejendomme, herunder udlejningsejendomme. Pakhusene er blandt de arealmæssigt største lejemål, og det er positivt, at de renoverede pakhuse har opnået en A-mærkning.

Attraktive lejemål - årets resultat

Forretningsområdet har opnået en samlet omsætning på 190 mio. kr., svarende til en stigning på 17 pct. Stigningen er et resultat af store investeringer i ejendomme.

Der har været grundlag for en opskrivning af værdien af udviklingsejendommene, der dog er forsigtigt vurderet set i lyset af usikkerhed omkring de fremtidige ejendomsskatter.

● 2025 ● 2024

Omsætning mio.kr.	EBITDA mio.kr.
190	129
162	86

Materielle anlægsaktiver
mio.kr.

3.832 3.491

Årets resultat ekskl. finansielle poster
mio.kr.

153 310

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Værdikæde for attraktive lejemål

Vores hovedaktiviteter

Opdrag og mandat

Eksisterende ejendomme

Byudvikling, herunder udlejning af ejendomme, er opdraget og kernen i By & Havns ansvar, virke og forretningsmodel.

Indflydelsesfære

Som ejer af udlejningsejendomme har By & Havn fokus på at varetage rollen, så ejendommene er et aktiv for bykvartererne, der tænker klima, miljø og social bæredygtighed ind fra start.

Vores fokus

Planlægning

I samarbejde med rådgivere og arkitekter planlægger og designer vi Nordhavn, så de eksisterende bygninger kommer til deres ret.

Transformation og renovering af udlejningsejendomme skal være fremsynet og afspejle brugernes ønsker og krav. Der er fokus på genbrug og genanvendelse som hjørnesten i ressourceanvendelse med omtanke.

Transformation og renovering

By & Havn er bygherre for istandsættelse af pakhuse og øvrige udlejningsejendomme.

By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Udlejning og drift

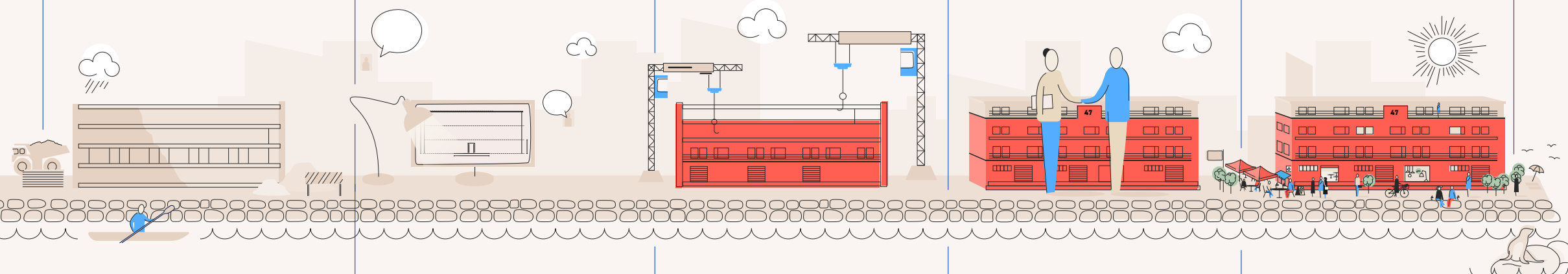
By & Havn er ansvarlig for vedligehold og drift af pakhuse og øvrige udlejningsejendomme. Opgaven løftes via samarbejde med leverandører og af By & Havn selv.

Driftsopgaven skal løftes professionelt, og det skal være attraktivt at være lejer hos By & Havn. Brug og drift af lejemålene skal understøtte grøn omstilling.

Byliv og erhvervsliv

Pakhuse og øvrige udlejningsejendomme tages i brug af virksomheder og indgår som et aktiv i byrummet.

By & Havn ønsker, at ejendommen både opleves og dokumenteres med en høj grad af miljø-, klimamæssig og social bæredygtighed.



Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Nem og tryk parkering

Parkeringshuse der møder fremtidens behov

By & Havn står for etablering og drift af de fleste parkeringspladser i Ørestad og Nordhavn. Hensigten er, at bilerne kommer væk fra gaden i effektive fælles parkeringsanlæg og dermed giver plads til byliv. Antallet af parkeringspladser fastlægges af Københavns Kommune.

Parkeringsanlæggene etableres i takt med, at nye beboere flytter til og arbejdspladser etableres.

I Nordhavn har By & Havn fire parkeringsanlæg. I Ørestad er der 10 parkeringsanlæg i drift. Asger Jorn er åbnet i juni 2025, og der vil blive etableret en nær-genbrugsstation i stueetagen. I facadebeklædningen er eksperimenteret med ålegræs som et CO₂-besparende byggemateriale. Nogle af de ca. 20 tons ålegræs, der er brugt, er indsamlet ved Amagers Sydvestpynt af den socialøkonomiske virksomhed Amager Skovhjælpere.

Endelig har By & Havn en parkeringskælder på Marmormolen og et mindre antal parkeringspladser i gadeplan.

By & Havn har også fokus på at understøtte den grønne omstilling af bilparken. Fra 2024 til 2025 har der været vækst på 24 pct. i salget af strøm til opladning af elbiler.

Ved udgangen af 2025 var der 480 elladestandere i By & Havns parkeringsanlæg, og antallet vil blive udvidet løbende.

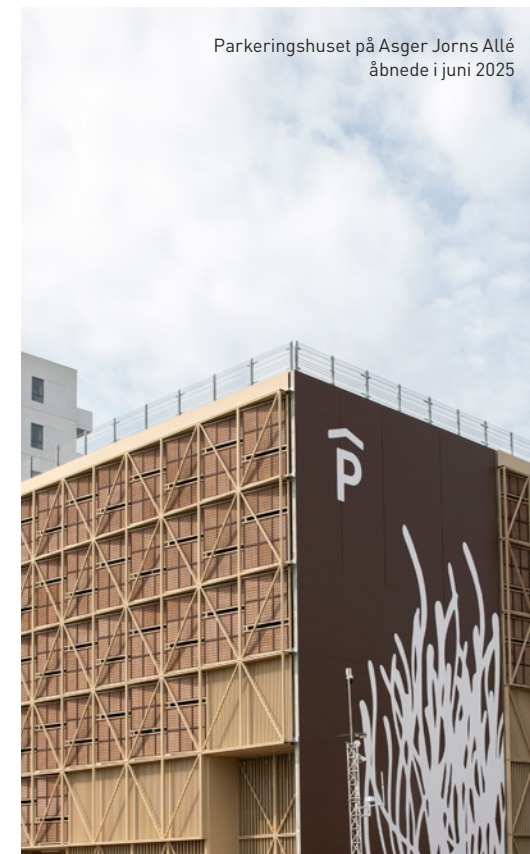
En kommende lovændring af Elforsyningsloven forventes fra 2026 at muliggøre, at By & Havn kan egenproducere vedvarende energi. Det er ambitionen at kunne etablere solcelleanlæg på parkeringshusenes tage, og at de kan drives med 100 pct. vedvarende energi.

I 2025 er der etableret automatisk nummerpladegenkendelse i ca. halvdelen af By & Havns parkeringshuse, og de resterende vil følge. Det skal bidrage til at gøre parkeringsløsningen mere smidig og let at anvende for brugerne.

Der er i 2025 også gjort en indsats med at forbedre skiltningen i parkeringshusene, og modernisering af belysning er også igangsat. Formålet er at gøre det lettere for brugerne at orientere sig og bidrage til en styrket oplevelse af tryk.

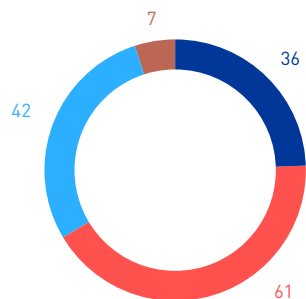
By & Havns tilfredshedsundersøgelse på området viser, at kunderne tager godt imod denne type tiltag.

Parkeringshuset på Asger Jorns Allé
åbnede i juni 2025



Omsætning fordelt på type

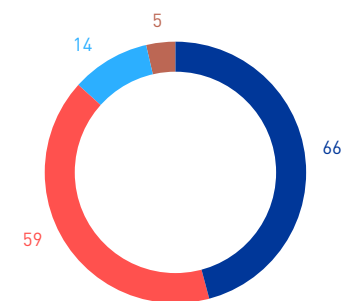
mio. kr.



● Beboere ● Erhverv ● Korttid ● Salg af el

Omsætning fordelt på område

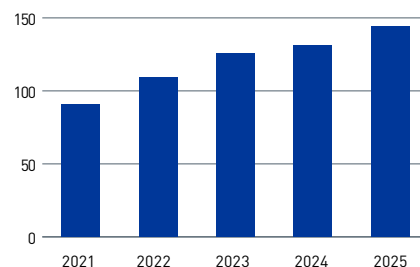
mio. kr.



● Ørestad ● Nordhavn ● Marmormolen ● Øvrige

Omsætning

mio. kr.



Kundegrundlag og drift

Kapacitetsudnyttelsen varierer en del mellem de enkelte parkeringsanlæg. I Ørestad er den gennemsnitlige kapacitetsudnyttelse på 42 pct., mens den i Indre Nordhavn er på 57 pct. Kapacitetsudnyttelsen har stor betydning for, om indtjeningen i forretningsområdet står mål med de gennemførte investeringer. I nogle af By & Havns parkeringshuse er der ledig kapacitet. Det er uheldigt både ud fra en økonomisk betragtning og ud fra et ressourcehensyn, hvor der optimalt er fuld brug af de infrastrukturer og bygninger, der nu engang er opført. Denne viden indgår også i planlægningen af parkeringsløsninger i nye bykvarterer som f.eks. Levantkaj.

I 2025 nåede den samlede omsætning på parkeringsområdet 144 mio. kr., hvilket er en stigning på 9 pct. i forhold til i 2024. Det er et strategimål at nå en omsætning på 150 mio. kr. i 2027, hvilket stadig vurderes at være realistisk.

Ca. 70 pct. af omsætningen er fra faste abonnementer, fordelt med 42 pct. fra erhvervsabonnementer og 25 pct. fra beboere. Den øvrige del af omsætningen kommer fra korttidsbetalende parkanter med 29 pct. og fra elsalg med 4 pct.

Knap halvdelen af omsætningen kommer fra parkeringshusene i Ørestad, mens Indre Nordhavn står for ca. 40 pct. og Marmormolen for ca. 11 pct.

I 2025 blev der investeret i alt 45 mio. kr. i parkeringsfaciliteter. Størstedelen vedrører det nye parkeringshus Asger Jorn i Ørestad, hvortil kommer investeringer i elladestandere, andre kunderettede faciliteter samt reinvesteringer i nogle af de ældste parkeringshuse.

I 2025 udgjorde det samlede resultat af primær drift for forretningsområdet 126 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede. Resultatet er positivt påvirket af tilbageførsel af hensatte omkostninger til ejendomsskatter. Analyser har vist, at behovet for hensættelser til stigende ejendomsskatter som følge af det nye ejendomsvurderingssystem har været overvurderet tidligere år. Ses der bort fra denne effekt, er årets resultat på niveau med resultatet i 2024.

Parkering - årets resultat

Omsætningen fra By & Havns parkeringsaktiviteter er steget med 9 pct. i 2025 til 144 mio. kr. Stigningen følger tilgang af nye beboere og arbejdspladser i Nordhavn og Ørestad samt øget salg af el til ladestandere.

Værdien af parkeringsanlæggene er opskrevet med 127 mio. kr., svarende til 5 pct. efter en nedskrivning på 12 pct. i 2024.

● 2025 ● 2024

Omsætning mio.kr.	EBITDA mio.kr.
144	126
132	109

Materielle anlægsaktiver
mio.kr.

2.496 2.329

Årets resultat ekskl. finansielle poster
mio.kr.

253 -203

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Værdikæde for nem og tryk parking

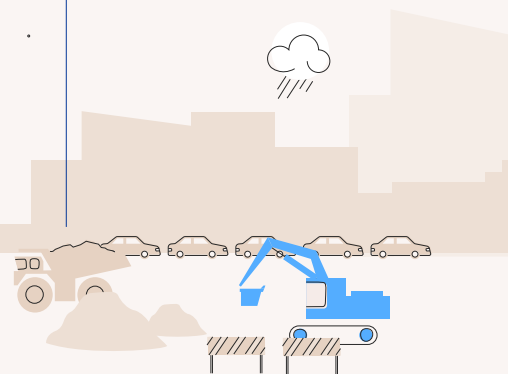


Vores hovedaktiviteter

Opdrag og mandat

Arealer

Byudvikling, inkl. parkeringsløsninger, er opdraget og kernen i By & Havns ansvar, virke og forretningsmodel.



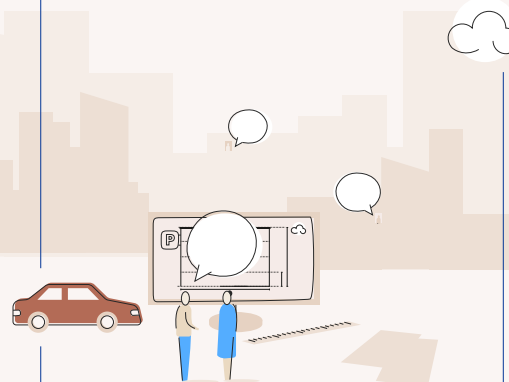
Indflydelsesfære

By & Havn er bevidst om sin særlige position og ansvar som offentlig bygherre og byudvikler, og har fokus på at varetage den rolle, så klima, miljø og social bæredygtighed tænkes ind fra start ift. parkeringsløsninger i bykvartererne.

Vores fokus

Planlægning

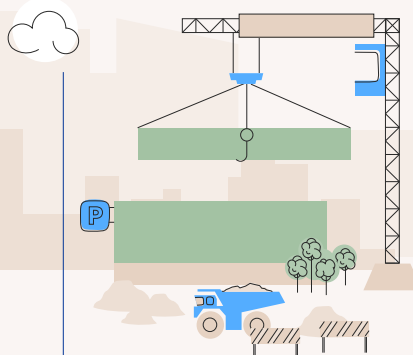
By & Havn planlægger og designer parkeringsløsningen i bykvarteret i samarbejde med rådgivere, arkitekter og Københavns Kommune og med fokus på fremtidens brugerbehov.



Det er ambitionen, at den endelige planlagte parkeringsløsning afspejler alle involverede aktørers krav og ønsker, og at den er fremsynet.

Anlæg og byggeri

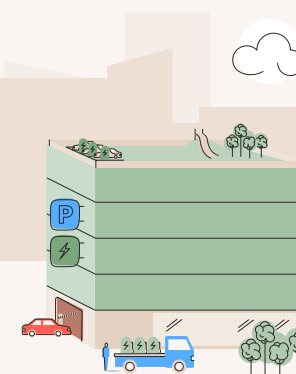
By & Havn er bygherre på opførelse af parkeringsanlæg.



By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Ibrugtagning og drift

By & Havn er ansvarlig for drift af sine parkeringsanlæg. Opgaven løftes via samarbejde med leverandører og af By & Havns egne medarbejdere.



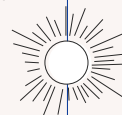
Det er ambitionen, at brugerne oplever det nemt og trygt at bruge parkeringshusene, og at parkeringstilbuddet understøtter grøn omstilling.

Byliv

Parkeringshusene er i brug af beboere og virksomheder, og indgår som et aktiv i byrummet, hvor gader og stræder i højere grad kan friholdes for parkerede biler til fordel for livet i byen.



Det er ambitionen, at By & Havns parkeringshuse er både dokumenteret og oplevet med en høj grad af bæredygtighed i forhold til miljø, klima og social bæredygtighed.



Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Stormflodssikring

By & Havn indtænker stormflodsisici i planlægningen af nye bykvarterer og bidrager til stormflodssikring af det samlede København gennem anlæg af Lynetteholm. 80 pct. af stenarbejderne af den dæmning, der udgør 2. og sidste fase af etablering af Lynetteholms kyst, var etableret ved udgangen af 2025.

Selve halvøen bygges op med overskudsjord fra Københavns byggepladser. I anlægsarbejdet er der fokus på genbrug af materialer og miljøovervågning. Der har også været en stor informationsindsats, bl.a. med en offentlig gåtur på dæmningen.

Stormflods- og klimarisici indgår også i planlægningen på By & Havns øvrige forretningsområder, særligt arealudvikling og havnedrift. Arbejdet har fået fornyet relevans i 2025 set i lyset af den statslige forundersøgelse af stormflodssikring af København.

Det sker med henblik på at sikre, at stormflodssikring integreres i byudviklingen og tilfører rekreativ værdi og bedst mulig adgang til vandet. Dette har været en præmis i arbejdet med design af kystlandskabet på Lynetteholm.

Samtidig er By & Havn opmærksom på stormflodsisiciene for de væsentlige anlæg, som knytter sig til erhvervshavnen, herunder den nye containerterminal og erhvervshavnfaciliteterne på Prøvestenen.

Anlæg af Lynetteholm

Ca. 7 km dæmning vil udgøre Lynetteholms kyst. Ved udgangen af 2025 var 80 pct. af stenarbejderne for dæmningens 2. og sidste fase gennemført. Den østlige og vestlige dæmning er fuldt synlig over vandet, og den nordlige dæmning tager form dag for dag. Etableringen af den ca. 7 km stendæmning forventes afsluttet i 2026. Arbejdet med at bygge halvøen op med overskudsjord vil ske i løbet af de kommende mange år.

Til dele af anlægget genbruges sten fra bølgebryderne ved Trekroner, i alt ca. 50.000 kubikmeter sten. Det svarer til næsten 20 coastere fuldt ladet med sprængsten, som man nu slipper for at sejle til Lynetteholm fra Norge eller Sverige. Desuden er etablering af det kajanlæg, der skal gøre det muligt at modtage jord, der sejles fra Nordhavn til Lynetteholm, i gang.

Lynetteholm afsluttede i februar 2025 sit flerårige arbejde med at grave blød havbund væk fra de områder, hvor Lynetteholms stormflodssikring og stendæmninger anlægges.

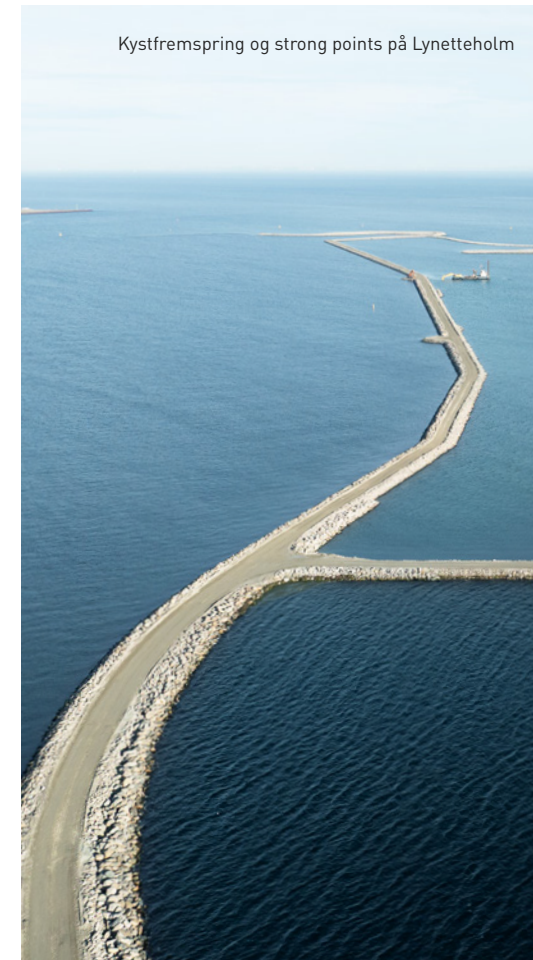
Der har været en inddragelses- og dialogproces for 1. fase af Lynetteholms kystlandskab, hvor Københavns Kommune har bevilliget 25 mio. kr. til tilkøb til 1. etape af Lynetteholms kystlandskab.

Desuden er der løbende informeret om projektet gennem anlægsnyhedsbreve, skurvogsmøder, besøg på byggepladsen og en gåtur, som havde op mod 2.000 deltagere.

Miljøovervågning i Øresund

I såvel anlægs- som driftsfasen er en vigtig og kontinuerlig aktivitet at monitorere påvirkning af vandmiljø og dyre- og planteliv i området.

Kystfremspring og strong points på Lynetteholm



By & Havn arbejder med et 30-årigt miljøovervågningsprogram, som er fastsat og godkendt af myndighederne. Miljøovervågningsprogrammet skal sikre, at Lynetteholm holder sig inden for projektets miljøvurderinger og -tilladelser, og ikke medfører væsentlige påvirkninger af havmiljøet. I alt indhentes prøver fra mere end 20 på forhånd fastlagte målestationer i vandet omkring Lynetteholm. Rådgivningsfirmaet DHI, der er specialister i vandmiljø, gennemfører miljøovervågningen for By & Havn. Under gravearbejdet blev der målt for miljøfremmede stoffer og partikelindhold i vandet. Der udtages fortsat årligt vandprøver til måling af bl.a. tungmetaller og PFAS i vandet. Der udtages også vandprøver til opgørelse af næringsstofudledninger fra jordopfyldet, ligesom der også årligt undersøges for udviklingen i bl.a. bundvegetation, fauna og sedimentkemi. Ud fra overvågningen kan ses, at vandkvaliteten i Øresund generelt er påvirket af af spildevands- og regnvandsbetingede udledninger. Ifølge DHI's rapporter forringer Lynetteholm ikke vandkvaliteten i Øresund.

Nyttiggørelse af jord

Jordmodtagelsen på Lynetteholm sker i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S, der har til opgave at etablere en stormflodssikring i form af Lynetteholm. Den samlede investering i Lynetteholm beløber sig til ca. 4.400 mio. kr. Investeringen finansieres af indtægter fra jordmodtagelse over de næste 25-40 år.

Modtagelse af overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter lå også i 2025 på et højt niveau. I alt blev der modtaget ca. 3,0 mio. tons jord, der skal indgå

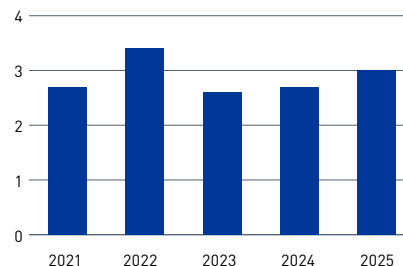
i stormflodssikringen af København. I forbindelse med modtagelse af jord er opsat modtageskriterier af myndighederne.

Lynetteholms jordmodtagelsesanlæg har i 2025 modtaget ca. 1,5 mio. tons forurenede overskudsjord. Kapaciteten til at modtage jord på Lynetteholm er begrænset frem til færdiggørelsen af fase 2 i efteråret 2026. Frem til dette tidspunkt vil modtaget jord blive mellemlagret enten på fase 1 af Lynetteholm, i Nordhavn eller på Kløverparken. I Nordhavn er der modtaget ca. 1,0 mio. tons i 2025 inkl. den del, der modtages i regi af Københavns Kommune, mens der på Kløverparken er mellemlagret ca. 0,5 mio. tons. Den mellemlagrede jord vil blive transporteret til Lynetteholm, når fase 2 af Lynetteholm står færdig. Fra Nordhavn vil det ske med skibstransport.

Lynetteholm P/S havde i 2025 en omsætning på 215 mio. kr. og et resultat af den primære drift på 56 mio. kr. Selskabet belastes af renteudgifter knyttet til de gennemførte investeringer i stormflodssikringen. Resultatet efter finansielle poster udgør -19 mio. kr. Det negative resultat skyldes primært, at der frem til åbningen af fase 2 er knyttet en del ekstraordinære omkostninger til mellemlagrung af den modtagne jord. Efter åbning af fase 2 vil omkostningerne kunne reduceres væsentligt og indtjeningen dermed øges.

Jordmængder

mio. ton



Note: Jord modtaget i Nordhavn og på Lynetteholm og Kløverparken

Selskabets resultatet er i 2025 positivt påvirket af dagsværdiregulering af en renteswap på 211 mio. kr. Aftalen om renteswappen er indgået for at mindske risikoen for rentestigninger frem til gælden er tilbagebetalt. Den positive resultatpåvirkning udligner negative værdireguleringer fra renteswappen i 2023 og 2024.

Lynetteholm P/S' langsigtede økonomi skal vurderes ud fra, om investeringen i klimasikringen kan tilbagebetales med indtægter fra jordmodtagelse. Selv med forholdsvis forsigtige antagelser om jordmængder, priser og renteudgifter viser beregninger, at gælden vil blive tilbagebetalt, inden kapaciteten til jordmodtagelse er brugt op. Risikoen omkring renteforudsætningerne er i øvrigt mindsket ved optagelse af langfristede fast forrentede lån. Den gennemsnitlige forrentning af gælden i selskabet var i 2025 på 2,9 pct.

Stormflodssikring - årets resultat

Forretningsområdet modtager i By & Havn-regi jord i Nordhavn til mellemoplag. Den samlede omsætning beløb sig til 73 mio. kr. med et samlet resultat på 9 mio. kr. til følge. Aktiviteten vil ophøre, når fase 2 af Lynetteholm åbner for jordmodtagelse i løbet af 2026.

Der er ligeledes modtaget jord i Lynetteholm P/S med en samlet omsætning på 215 mio. kr.

● 2025 ● 2024

Omsætning
mio.kr.

73 64

EBITDA
mio.kr.

9 19

Værdiregulering
mio.kr.

— —

Årets resultat ekskl. finansielle poster
mio.kr.

9 18

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.



Værdikæde for stormflodssikring

Vores hovedaktiviteter

Opdrag og mandat

Anlægslov

Folketinget har vedtaget, at By & Havn skal anlægge Lynetteholm som bidrag til stormflodssikring af København. Inden for den dæmning, der vil udgøre halvøens kystlinje, fyldes op med ca. 80 mio. ton overskudsjord fra byggerier i København og omegn.



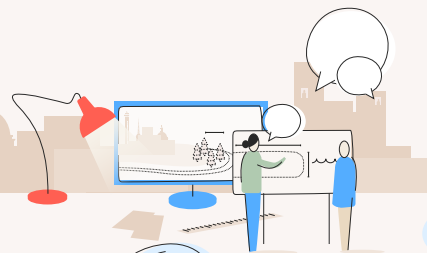
Indfyldelsesfare

By & Havn har fokus på at løfte anlægsopgaven på en måde, hvor klima, miljø og social bæredygtighed er tænkt ind.

Vores fokus

Planlægning

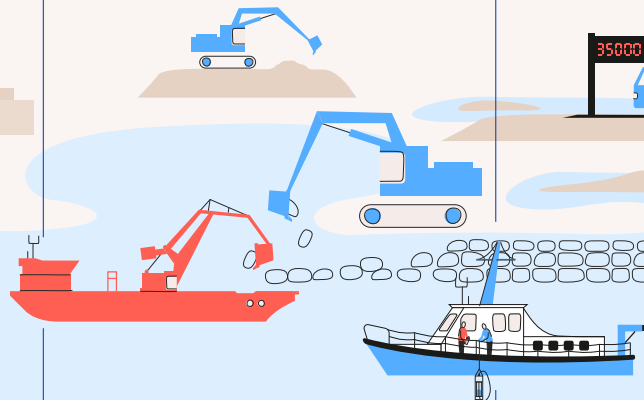
Design af Lynetteholm med kystlandskab mod Øresund. Kystlandskabet har en dæmpende effekt på stormflod og giver rekreative muligheder. Anlæg af dæmning er påbegyndt i 2022 og afsluttes i 2026.



Der er i udbud stillet krav til social og miljømæssig bæredygtighed.

Anlæg

Dæmningen og tilhørende anlæg udføres af entreprenører. Indbygning af overskudsjord påbegyndes og forventes at strække sig over 30-40 år.



By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Drift

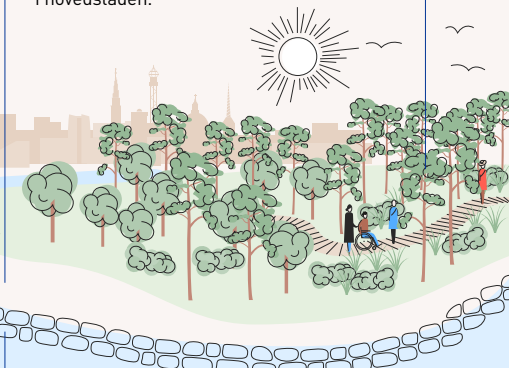
I 2025 modtog By & Havn ca. 3 mio. ton overskudsjord. Indtægten fra modtagelse af jord betaler for omkostningerne ved at bygge dæmningen. Driftsopgaven består af indvejning, indbygning og kontrol af jord samt formidling om Lynetteholm.



Lynetteholm tilbyder aflevering af overskudsjord tæt på, hvor det opgraves. Det reducerer CO₂-udledning fra jordtransporter.

Stormflodssikring og kystlandskab

Lynetteholm og øvrig stormflodssikring i hovedstaden bidrager til at afbøde skader og tab ved en eventuel hændelse. Samtidig er der skabt et nyt landskab og byrum i hovedstaden.



Det er ambitionen, at Lynetteholm tilfører værdi og sikkerhed til København og byens borgere – og at stendæmninger og kystlandskab bidrager til at skabe nye levesteder for dyr og planter over og under vandet.

Corporate governance

By & Havns styringsmodel	39
Risikostyring	40
Risikobillede 2025	41
Selskabsmæssige forhold	44
Bestyrelse og direktion	45

2.2



Lystbådehavn Langelinie
med kig mod Refshaleøen

By & Havns styringsmodel

By & Havn lægger vægt på at sikre gennemsigtige beslutningsprocesser, stærke interne kontroller og klare organisatoriske rammer. En robust governance-struktur er afgørende for, at By & Havn er en professionel, troværdig og ansvarlig samarbejdspartner og attraktiv arbejdsplads. By & Havns styringsmodel beskriver, hvordan mål, rammer og ansvar defineres og udmøntes i organisationen.

By & Havns styringsmodel har til formål at understøtte, at By & Havn indfrier den lovbundne opgave og forretningsstrategien på bedst muligt vis.

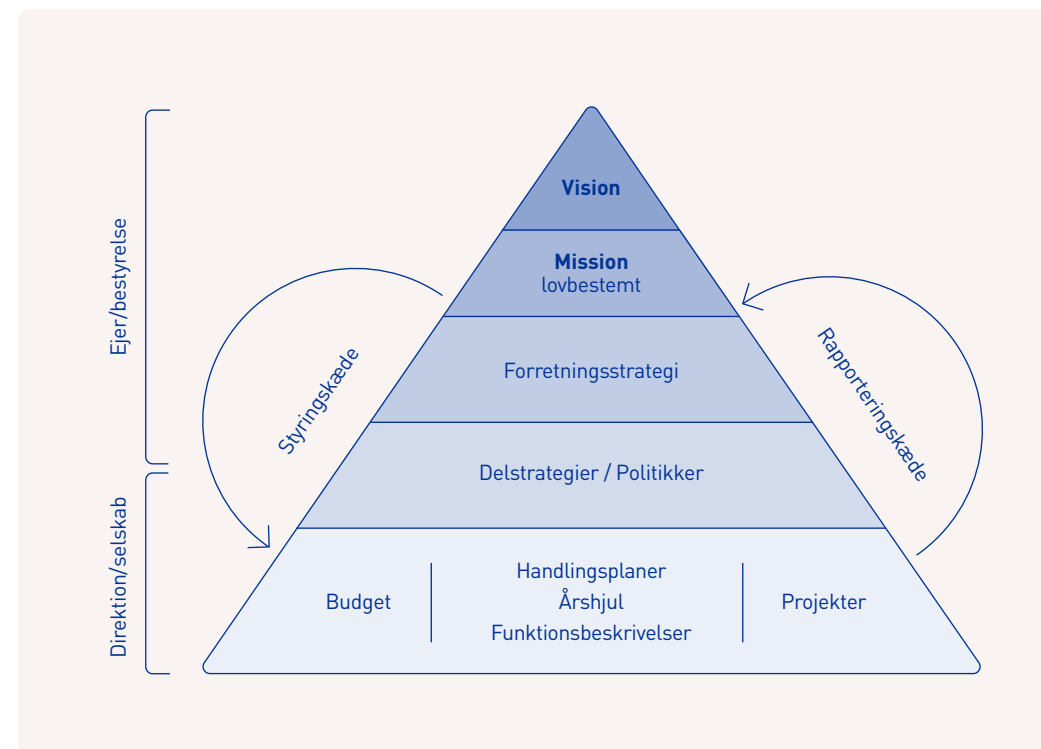
Styrings- og rapporteringskæderne danner grundlag for beslutnings- og arbejdsgange i det daglige arbejde og for styring og rapportering med faste møder og procedurer for bestyrelse, direktion, ledelse og medarbejdere. Styring og rapportering tjener til at håndtere væsentlige virkninger, muligheder og risici i forhold til de aktiviteter og opgaver, som By & Havn udfører.

By & Havns bestyrelse fastlægger selskabets forretningsstrategi og overordnede mål og fører tilsyn med direktionens varetagelse af den daglige ledelse. Det er derudover bestyrelsens opgave at sikre, at selskabet følger retningslinjerne i vedtægterne og i forretningsstrategien.

Bæredygtighed og ESG udgør en vigtig del af drøftelserne i bestyrelsen, som løbende følger med og understøtter By & Havns aktiviteter, som har til formål at styrke bæredygtighed.

Det er den daglige ledelses ansvar at sikre, at forretningsstrategiens retning og politikker følges. Handlingsplaner og funktionsbeskrivelser er vigtige redskaber i den forbindelse, og præciserer for afdelinger og medarbejdere, hvad deres rolle, opgave og ansvar er i forhold til forretningsstrategiens målsætninger. By & Havns ledelseskultur er kendetegnet ved let adgang til ledelsen og en åben dialog. By & Havn tilbyder ikke incitamentsordninger til virksomhedens ledelse.

At integrere og øge bæredygtighed i By & Havns arbejde er et tværorganisatorisk projekt med den administrerende direktør som projektlejer. Direktørgruppen samt en række fagchefer indgår i projektets styregruppe. En række delprojekter ledes af medarbejdere fra henholdsvis faglige afdelinger og stab. De enkelte bæredygtighedsprojekter er kendetegnet ved en indledende udviklingsfase. Når projektindsatsen er tilstrækkelig modnet, indgår aktiviteten i By & Havns generelle drift og virke.



Risikostyring

By & Havn har i 2025 styrket sin risikostyringstilgang med et tydeligere rammeværk og tværgående risikopolitik. Den styrkede tilgang skal bidrage til at sikre en struktureret, systematisk og proaktiv risikostyring og samtidig understøtte By & Havns robusthed på kort og langt sigt.

By- og havneudvikling skal både imødekomme aktuelle behov og løsninger, der tjener København på langt sigt. Derfor er det også vigtigt, at By & Havn er godt klædt på til at træffe informerede og proaktive beslutninger, der tager højde for risici og muligheder.

By & Havn forholder sig til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og som vurderes væsentlige i forhold til at opnå målene i forretningsstrategien. Risikostyringen omfatter alle forretningsområder samt forretningsstrategiske og tværgående stabsfunktioner.

Direktionen er ansvarlig for løbende rapportering til bestyrelsen vedrørende risikoforhold og for at gennemføre risikomitigerende tiltag i organisationen. Risikostyringen har et fast årshjul med flere årlige opdateringer og indgår i en sammenhæng med By & Havns øvrige interne politikker, finansielle retningslinjer, compliance og beredskabsplaner. Den operationelle risikohåndtering varetages decentralt i organisationens forretningsområder.

Der er overordnet ikke væsentlige ændringer af det samlede risikobillede siden 2024. I 2025 var risikobilledet præget af f.eks. internationalt orienterede risici relateret til geopolitiske forhold og økonomisk udvikling samt forhold vedrørende væsentlige operationelle og særlige typer af risici, f.eks. cyberrisici.

By & Havn arbejder også strategisk med risici relateret til klima, miljø og sociale forhold både i et kort og langt sigte. Indsigter fra By & Havns dobbelt væsentlighedsanalyse om evt. påvirkning, risici og muligheder bruges til at informere By & Havns strategiske og løbende arbejde på området. ESG-risici indgår som en integreret del af By & Havns styringsmodel. Rapportering på området fremgår af rapportens kapitel 3, Samfundsansvar og ESG.



Aktivitet i containerterminalen der i 2026 flyttes fra Levantkaj til Ydre Nordhavn

Risikobillede 2025

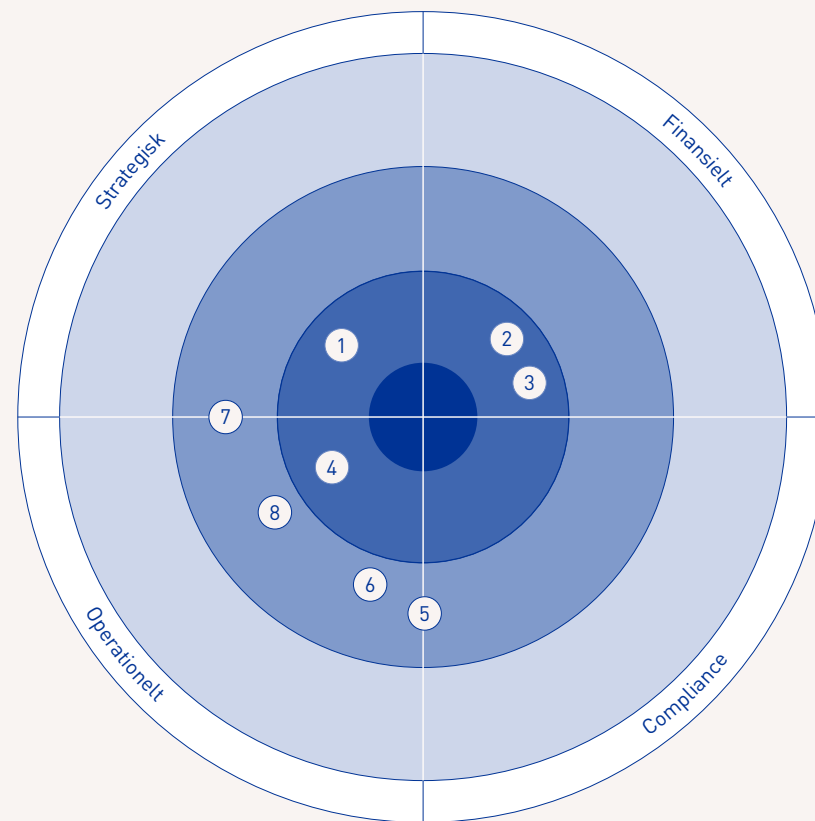
i

Figuren viser By & Havns toprisici og udvalgte risikoområder, der er i fokus på grund af bevægelse i negativ retning. Placering i cirkeldiagrammet viser, hvad risikoområderne er vurderet at kunne have af konsekvens for By & Havns forretning. Risikoområderne er beskrevet i skema på næste side.

Risikoområder

- 1 Internationale og geopolitiske risici
- 2 Konjunkturrisici
- 3 Rente-, inflations- og valutarisici
- 4 Plangrundlag for byudvikling
- 5 Myndighedsansvar i havnen
- 6 Cyberrisici
- 7 Vejr- og klimarisici
- 8 Omdømmerisici

- Meget høj risiko
- Høj risiko
- Medium risiko
- Lav risiko



Risikobillede 2025

- Meget høj risiko
- Høj risiko
- Medium risiko
- Lav risiko

Risikoområder	Risikobeskrivelse	Tiltag
1 Internationale og geopolitiske risici Risikokategori: Strategisk	Internationale politiske eller økonomiske kriser og spændinger kan påvirke By & Havns operationer og forsyningskæder. Risikoen kan f.eks. medføre økonomisk ustabilitet, øgede omkostninger på materialer og driftstab.	By & Havn indhenter trusselsbilleder fra relevante myndigheder samt er i løbende dialog med relevante beredskaber og myndigheder.
2 Konjunkturrisici Risikokategori: Finansiell	Den generelle økonomiske udvikling påvirker efterspørgslen og prisen på By & Havns ydelser, arealer og ejendomme. Størstedelen af By & Havns økonomi er relateret til ejendomsmarkedet. By & Havn er derfor eksponeret over for udsving i konjunkturerne med risiko for negativ påvirkning af de finansielle resultater og balance.	Selskabet overvåger løbende konjunktursituationen, bl.a. gennemføres en årlig samlet analyse af By & Havns langsigtede økonomi.
3 Rente-, inflations- og valutarisici Risikokategori: Finansiell	By & Havns økonomi er eksponeret over for ændringer i renteniveauer, valutakurser eller inflation. Disse risici kan påvirke låneomkostninger, projektbudgetter og driftsomkostninger	Bestyrelsen godkender årligt en finansstrategi, der sigter på at minimere de langsigtede renteomkostninger under hensyntagen til at undgå store årlige udsving. En stor del af gældsporteføljen er fast forrentet eller optaget som indekslån, der reguleres i takt med inflationen.
4 Plangrundlag for byudvikling Risikokategori: Operationel	Forsinkelser i udarbejdelse eller vedtagelse af nye lokalplaner samt ændringer i planmæssige forudsætninger kan påvirke By & Havns evne til at gennemføre arealudviklingsprojekter rettidigt. En væsentlig del af By & Havns økonomiske aktiviteter er eksponeret over for arealudviklingsaktiviteterne med salg af byggetter, hvor nye lokalplaner er en forudsætning for salg af arealer.	By & Havn søger hele tiden at have markedsrelevante byggetter til forskellige formål (bolig, erhverv, offentlige formål) og geografiske placeringer til salg baseret på konkret lokalplanlægning. By & Havn arbejder løbende med grundlaget for nye lokalplaner til vedtagelse i Københavns Kommune.

Risikobillede 2025

- Meget høj risiko
- Høj risiko
- Medium risiko
- Lav risiko

Risikoområder	Risikobeskrivelse	Tiltag
5 Myndighedsansvar i havnen Risikokategori: Operationel/compliance	Myndighedsansvar i havnen vedrørende risikoen for, at By & Havn som havnemyndighed ikke i tilstrækkelig grad opfylder sine tilsynsmæssige forpligtelser.	Selskabet har fokus på myndighedsansvaret, der bl.a. omfatter rollen som Port Security Officer, og samarbejdet med relevante myndigheder, interessenter og gennemførelsen af beredskabsøvelse. Der er i 2025 udført f.eks. sårbarhedsvurdering og godkendt en sikkerhedsplan for Københavns Havn.
6 Cyberrisici Risikokategori: Operationel	Cyberangreb kan forstyrre eller ødelægge infrastruktur og drift og derved påføre økonomiske tab. Der er i 2025 sket bevægelser i selve trusselsbilledet mod Danmark og dermed By & Havn.	Der er en løbende IT-indsats og -monitorering. Med udgangspunkt i NIS2-direktivet om cybersikkerhed for kritisk infrastruktur ses på tiltag, der kan hindre eller afdæmpe evt. konsekvenser af cyberangreb. Selskabets IT-miljø er lagt ud til en ekstern leverandør, der sikkerhedsmæssigt opdaterer i forhold til aktuelle tendenser og trusselsbilledet.
7 Vejr- og klimarisici Risikokategori: Operationel/strategisk	Vejr- og klimarisici vedrører potentielle trusler fra ekstreme vejrhændelser og langsigtede klimaforandringer. De kan skade By & Havns aktiver og påvirke evnen til at opretholde drift og udvikling.	Forretningsområdet Stormflodssikring har til formål at afbøde konsekvenserne af klimarelaterede havvandsstigninger. Der er fokus på beredskab ift. hændelser, planlægning og løbende monitorering af ejendomme. Klimatilpasning sker i dialog med beredskaber og forsyningsvirksomheder. Der anvendes scenarieanalyser af meteorologiske- og stormflodshændelser. Ombygninger og nye byggerier sker i anbefalet kote.
8 Omdømmerisici Risikokategori: Operationel	Som en del af By & Havns opgavevaretagelse er det afgørende at håndtere omdømmerisici troværdigt og tydeligt. Betydning af omtale og påvirkning af offentligt omdømme eller ukontrollerbare begivenheder kan have en mulig negativ indvirkning på samarbejdspartnere og kunder og svække By & Havns værdiskabelse.	By & Havn prioriterer formidling og dialog om de opgaver, selskabet har, herunder målrettet transparent kommunikation og interessenthåndtering i alle processer. Der udføres systematiske målinger af medieomtale samt kunde- og brugertilfredshedsmålinger.

Selskabsmæssige forhold

Selskabsstruktur pr. 31. december 2025

Datterselskaber

Lynetteholm P/S

Formål: Projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.
Ejerandel: 100% By & Havn

Tunnelfabrikken 1 P/S

Formål: Udvikling af ejendommen Tunnelfabrikken inden for lokalplanens rammer.
Ejerandel: 100% By & Havn

Tunnelfabrikken P/S

Formål: Udvikling af ejendommen Tunnelfabrikken inden for lokalplanens rammer.
Ejerandel: 100% By & Havn

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB

Formål: Varetage den operationelle del af havnedriften.
Ejerandel: 50% By & Havn
Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmö Kommune

Kronløbsøen Projekt P/S

Formål: Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.
Ejerandel: 50% By & Havn
50% Kronløbsøen Invest P/S

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S

Formål: Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.
Ejerandel: 50% By & Havn
50% PFA DK Boliger Høj A/S

Fælledby P/S

Formål: Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.
Ejerandel: 50% By & Havn
50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S

Kapitalinteresser

Harbour P/S

Formål: Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.
Ejerandel: 8,5% By & Havn, 45,75% ATP Ejendomme, 45,75% PensionDanmark

Ejerforhold

Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer.

Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat ved Finansministeriet (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

By & Havn har ejerandele i selskaber, som det fremgår af figuren til højre.

Bestyrelse og direktion

By & Havns bestyrelse

Navn	Pia Gjellerup	Lars Barfoed	Kristine Ammitzbøll-Bille	Susie Stærk Ekstrand
Født	1959	1957	1982	1969
Stilling	Formand for bestyrelsen Indtrådt 2020	Næstformand for bestyrelsen Indtrådt 2020 Formand for revisionsudvalget	Selvstændig Bestyrelsesmedlem Indtrådt 2026	Adm. direktør for Pharmadanmark og Life Science Danmark ApS Bestyrelsesmedlem Indtrådt 2024 Medlem af revisionsudvalget
Udpeget af	Københavns Kommune	Den Danske Stat	Københavns Kommune	Den Danske Stat
Honorar i 2025	Bestyrelseshonorar: 456.412 kr.	Bestyrelseshonorar: 342.312 kr. Revisionsudvalgshonorar: 38.323 kr	Bestyrelseshonorar: -	Bestyrelseshonorar: 142.629 kr. Revisionsudvalgshonorar: -
Deltagelse i møder i 2025	Bestyrelsesmøder: 6/6 	Bestyrelsesmøder: 6/6 Revisionsudvalget: 3/3 	Bestyrelsesmøder: -	Bestyrelsesmøder: 6/6 Revisionsudvalget: -
Ledeshverv	Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse, Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde, Formand for Vanførefonden, Medlem af bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond	Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS, Bestyrelsesformand for Det Kongelige Teater, Landsformand i Foreningen Norden, Bestyrelsesformand for Danmarks Underholdningsorkester A/S	Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Radikale Venstre Næstforperson for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget	Medlem af bestyrelsen i Carnegie Wealth Management

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af bestyrelsesmedlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer. By & Havns medarbejdere vælger to bestyrelsesmedlemmer. Udpegning af formand og næstformand sker efter enighed mellem Staten og Københavns Kommune, således at de hver har en repræsentant i formandskabet.

De kommunalt udpegede og de medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer er udpeget for perioden 2026-2029. De statsligt udpegede bestyrelsesmedlemmer er udpeget frem til foråret 2026. I 2025 bestod bestyrelsen af fire kvinder og fire mænd. Blandt medarbejdervalgte repræsentanter er der én kvinde og én mand. I 2025 var fremmødeprocenten til bestyrelsesmøderne 100 pct.

Revisionsudvalget består af tre medlemmer, og bestyrelsens næstformand er formand for udvalget. Revisionsudvalget godkender bl.a. revisionsplan og regnskabspraksis og gennemgår årsrapport samt revisionsprotokollater inden endelig godkendelse i bestyrelsen.

Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af ejerne på det årlige ordinære interessentskabsmøde. Der udbetales særskilt vederlag til revisionsudvalget.

By & Havns bestyrelse – fortsat

Navn	Morten Melchiors	Susan West Norsker	Thomas Pedersen	Mikkel Skovgaard
Født	1975	1977	1975	1996
Stilling	CEO, Mel-Con Bestyrelsesmedlem Indtrådt 2024 Medlem af revisionsudvalget	Souschef Bestyrelsesmedlem Indtrådt marts 2025	Specialarbejder Bestyrelsesmedlem Indtrådt 2026	Bestyrelsesmedlem Indtrådt 2026
Udpeget af	Københavns Kommune	Medarbejderne i By & Havn	Medarbejderne i By & Havn	Københavns Kommune
Honorar i 2025	Bestyrelseshonorar: 142.629 kr. Revisionsudvalgshonorar: 38.323 kr.	Bestyrelseshonorar: 117.556 kr.	Bestyrelseshonorar: -	Bestyrelseshonorar: -
Deltagelse i møder i 2025	Bestyrelsesmøder: 6/6 Revisionsudvalget: 3/3 	Bestyrelsesmøder: 6/6 	Bestyrelsesmøder: -	Bestyrelsesmøder: -
Ledelseshverv	Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative Folkeparti, Gruppeformand for det Konservative Folkeparti på Københavns Rådhus, Medlem af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Næstformand for Københavns Kommunes Kontroludvalg		Tillidsmand 3F	Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten, Gruppeforperson for Enhedslisten, 1. næstforperson for Borgerrepræsentationen, Medlem af Økonomiudvalget samt Beskæftigelses-, Integrations- og Erhvervsudvalget

Direktion

Navn	Anne Skovbro
Født	1969
Stilling	Administrerende direktør Tiltrådt 2018
Udpeget af	
Honorar i 2025	Løn i 2025: 3.190.534 kr. Den administrerende direktørs kontrakt indeholder ikke bonus- eller incitamentsordninger.
Deltagelse i møder i 2025	Bestyrelsesmøder: 6/6
Ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i Københavns Lufthavn A/S, Medlem af Advisory Board CIP Foundation, Vicebestyrelsesleder i DI Ejendom, Bestyrelsesmedlem i Nationalmuseets Museumsråd, BRFfonden samt BRFFholding A/S, Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse, Delegeret i Ejendomsforeningen Danmark

Udtrådte af By & Havns bestyrelse 2025

Navn	John Erik Krommes	Charlotte Lund	Ida Lysbeck Madsen	Laura Rosenvinge	Sofie Seidenfaden
Født	1964	1982	1983	1994	1988
Stilling	Specialarbejder Bestyrelsesmedlem	Sekretariatsmedarbejder Bestyrelsesmedlem	Projektchef Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem Medlem af revisionsudvalget	Bestyrelsesmedlem
Udpeget af	Medarbejderne i By & Havn	Københavns Kommune	Medarbejderne i By & Havn	Københavns Kommune	Københavns Kommune
Honorar i 2025	Bestyrelseshonorar: 142.629 kr.	Bestyrelseshonorar: 142.629 kr.	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr.	Bestyrelseshonorar: 105.224 kr. Revisionsudvalgshonorar: 28.273 kr.	Bestyrelseshonorar: 37.405 kr.
Deltagelse i møder	Bestyrelsesmøder: 6/6 	Bestyrelsesmøder: 6/6 	Bestyrelsesmøder: -	Bestyrelsesmøder: 5/5 Revisionsudvalget: 2/2 	Bestyrelsesmøder: 1/1

Samfundsansvar og ESG

3.0

3.1 Generel information	49
3.2 Afrapportering	52
3.3 Yderligere information	78



Undervandsfoto fra
Lynetteholms stendæmning

Generel information

Fra bæredygtighed i forretningsstrategi
til ESG i hverdagen 50

ESG-nøgletal 51



Krabbefangst ved
Havnedagen maj 2025

3.1

Fra bæredygtighed i forretningsstrategi til ESG i hverdagen

Det primære grundlag for By & Havns arbejde med samfundsansvar og ESG er vores Forretningsstrategi 2024-2027. Den her viste ESG-model udfolder forretningsstrategiens bæredygtighedstemaer.

I hverdagen arbejder By & Havn med ESG via forretningsnære projekter, der knytter direkte an til modellens ESG-temaer. Det er en prioritet at skabe fremdrift og aktivitet på projektniveau, for det er herigennem vi kan opnå de strategiske ESG-mål.

Et projekt er f.eks. at anvende en LCA-model for CO₂-reduktion i anlæg til udvikling af lokalplan-områder. Den indsats er i 2025 bl.a. blevet benyttet ved Sundmolen Øst.

Der er fremdrift på projektniveau, og det sker bl.a. ved udbredelse af praksisnære værktøjer, der fremmer bæredygtig omstilling i forretningsområderne.

I 2025 har By & Havn opdateret sin Politik for samfundsansvar og ESG. Politikens formål er at tydeliggøre for By & Havns medarbejdere, samarbejdspartnere og omverden, hvordan vi ønsker at realisere vores ambitioner for samfundsansvar og bæredygtighed i forhold til miljø og mennesker.

Politikken præciserer internt ansvar for implementering af politikens principper, og skal sammen med kompetenceudvikling og værktøjer også bidrage til fremme af bæredygtighed i hverdagen.

Politikken er tilgængelig på By & Havns hjemmeside.

ESG-model

	E Environment	S Social	G Governance
Formål	<p>By & Havn får bykvarterer til at spire og havnen til at leve. Ambitionen er at skabe gode bykvarterer med plads til pusterum, parker og perroner og en havn med plads til fællesskaber, fritid og fragt. Vi arbejder helhedsorienteret for at fremme en by og havn, hvor mennesker og bynatur er i trivsel. Her udtrykt via E, S og G:</p>		
Forpligtelse	<p>By & Havn vil udvikle bykvarterer og havn med helhedsorienterede løsninger, hvor vi er fælles om pladsen, infrastrukturen og ressourcerne.</p> <p>Som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver arbejder vi for CO₂-reduktion, ressourceanvendelse med omtanke og en levende og grøn og blå bynatur.</p>	<p>By & Havn vil skabe bykvarterer med boliger og arbejdspladser og plads til fællesskaber, hvor mennesker trives. Vi vil fremme plads til foreningsliv og liv i havnen til glæde for københavnere.</p> <p>Som bygherre og arbejdsgiver fremmer vi dialog, mangfoldighed, jobtilfredshed og en høj arbejdsmiljøstandard.</p>	<p>By & Havn vil løfte rollen som offentligt ejet by- og havneudviklingselskab på en professionel, troværdig og ansvarlig måde, hvor bæredygtighed og forretning går hånd i hånd.</p> <p>Vi inddrager systematisk bæredygtighedstiltag i selskabets kultur, virke og drift. Vi er proaktive i samarbejder og bidrager til at løfte ESG-agendaen for bygge- og ejendomssektoren.</p>
ESG-temaer	<p>Energieffektive og klima-bevidste valg.</p> <p>Ressource-anvendelse med omtanke.</p> <p>Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer.</p>	<p>Blandede bykvarterer og havn med plads til alle.</p> <p>Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden.</p> <p>Attraktiv arbejdsplads.</p>	<p>Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse.</p> <p>Fremsynet myndighedsvaretagelse af Københavns erhvervshavn og rekreative havn.</p> <p>Proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber.</p>

ESG-nøgletal

I løsningen af By & Havns opgaver skal By & Havns forretning og bæredygtighed være tæt forbundne. ESG-nøgletallene viser status og fremdrift i forhold til vores forretningsstrategiske mål og indikatorer inden for ESG.

Dokumentation og rapportering af By & Havns indsats sker typisk på projektniveau. I årsrapporten præsenterer vi et samlet billede, og dermed summen af indsatserne på tværs af de mange forskellige typer projekter. Vi har i de seneste år arbejdet på at samle projektdata til et samlet virksomhedsniveau. I 2026 fortsættes indsatsen for at kvalitetssikre og ensarte datagrundlaget for at styrke overblikket over udviklingen af alle ESG-områder.

I årets nøgletalstabel ses bl.a. nye datapunkter vedrørende biodiversitet, blandet by samt sikkerhed og tryghed på vand.

Et vigtigt skridt er desuden, at CO₂-opgørelsen for etablering af Lynetteholm, som udgør en stor andel af By & Havns samlede scope 3-regnskab, i år er indarbejdet med faktiske udledninger. Det er en plan løbende at gøre CO₂-regnskabet aktivitetsbaseret og dermed mere præcist.

Tabellens oplysninger uddybes under Afrapportering, s. 53 – 77 under de respektive ESG-emner.

	Indikatorer	2030-mål	Enhed	2025	2024	2023	2022
E	CO ₂ scope 1 og 2 (lokation)	CO ₂ -neutral	Ton	1.997	2.106	1.185	1.299
	CO ₂ scope 3	50 pct. reduktion ift. 2022	Ton	151.447	137.723	110.452	121.860
	Andel af samlet energiforbrug på egne lokationer, der er dækket af vedvarende energi	100 pct.	Pct.	0	99	33	38
	Eget affald	60 pct. reel genanvendelse af afleveret affaldsmængde	Pct.	26	26	21	-
	By & Havn grønt areal på land	25 pct. af samlet areal på land er grønt	Pct.	-	-	25	-
	Bundareal med marine blomsterplanter i Københavns Havn	25 pct. af samlet areal på vand har marine blomsterplanter	Pct.	-	-	25	-
S	Solgte etagemeter til almene boliger ift. samlede antal solgte etagemeter	25-40 pct. almene boliger i nye bykvarterer	Pct.	34	27	0	7
	Arbejdsklausul, overtrædelser	Klausul på niveau med Københavns Kommune	Antal	0	2	0	0
	Uddannelsesklausul, overtrædelser	Klausul på niveau med Københavns Kommune	Antal	0	-	-	-
	Drukne- og vandhændelser i Københavns Havn	50 pct. ift. 2025 (2035-mål)	Antal	-	32	-	-
	Heraf fatale druknehændelser i Københavns Havn ¹	0 (2035-mål)	Antal	-	3 (1)	-	-
	Andel af personer, der oplever sig trygge på vandet i Københavns Havn	85 pct. (2035-mål)	Pct.	85	-	-	-
L	Ledelse, kønsdiversitet, det underrepræsenterede køn	Ligelig fordeling af køn i ledelsen	Pct.	38	47	43	38
	Medarbejdere, kønsdiversitet, det underrepræsenterede køn	Ligelig fordeling af køn blandt medarbejdere	Pct.	44	44	44	40
O	Bestyrelse, kønsdiversitet, det underrepræsenterede køn	Bestyrelsen udpeges af ejerne. By & Havn kan ikke sætte mål	Pct.	50	38	43	38
	Tilstedeværelse bestyrelsesmøder	-	Pct.	100	95	92	96
	Whistleblower-indberetninger	-	Antal	0	0	0	1

1) Antal af selvmord i parentes.

Afrapportering

Grundlag for redegørelsen og
rapporteringstilgang 53

E – Miljømæssig bæredygtighed 54

S – Social bæredygtighed 64

G – Forretningsadfærd 72



To nye ellastbiler med kran blev indkøbt i 2025

3.2

Grundlag for redegørelsen og rapporteringstilgang

Det primære grundlag for redegørelsen er By & Havns Forretningsstrategi 2024–2027, som er videre udfoldet i ESG-modellen.

Ud over at være forankret i forretningsstrategien følger afrapporteringen det udvidede modul af EU's frivillige bæredygtighedsstandard for små og mellemstore virksomheder, VSME. By & Havn har valgt at følge VSME for at rapportens data er genkendelig ud fra en international standard.

By & Havn har i sin bæredygtighedsrapportering de seneste år forberedt sig på at afrapportere i henhold til EU's Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Grundet ændringer af kravene til hvilke virksomheder, der omfattes af CSRD, skal By & Havn ikke længere rapportere herpå. Substantielle dele af By & Havns årsrapport er elementer, som også var relevante – og compliant – i forhold til CSRD. Det gælder forretningsmodel, værdikæder samt muligheds- og risikoperspektivet. Indsigter omkring værdikæder, indvirkninger, risici og muligheder, som indgik i den

dobbelte væsentlighedsanalyse, som By & Havn udførte i 2024, er indarbejdet i den måde vi arbejder med samfundsansvar og ESG på.

Derudover følger rapporteringen årsregnskabslovens § 99a om samfundsansvar, § 107d om mangfoldighed i ledelsen og § 99d om dataetik samt kønsbalanceloven.

Den følgende afrapportering præsenterer By & Havns bæredygtighedsarbejde og resultater fra 2025, opdelt i henholdsvis miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og governance.

Læsevejledning - Rapporteringsparadigmer

I afrapporteringen indgår tabeller med kvantitative data for perioden 2022-2025 inden for grøn og social bæredygtighed. Datagrundlaget udvikles løbende og vil på sigt vise data for en fortløbende 5-årig periode.

I tabellernes højre side er angivet, om et datapunkt er medtaget, fordi det vedrører et forretningsstrategisk mål (forkortet FS for forretningsstrategi), VSME og/eller om det følger af en af årsregnskabslovens ovenfor nævnte paragraffer (forkortet ÅRL).

På flere områder er der sammenfald mellem rapporteringsparadigmerne, enkelte steder er VSME-oplysningspunkter ikke relevante for By & Havn og på enkelte andre områder har vi for nuværende ikke data.

– I talkolonner markerer bindestreg, at By & Havn i pågældende år ikke har oplysning, ofte fordi baselines først er etableret senere end 2022.

✓ Markerer hvilket rapporteringsparadigme datapunktet vedrører.

De relevante paragraffer i Årsregnskabsloven har primært kvalitative oplysningskrav, og da tabellerne er afgrænset til kvantitative data, er kun få felter markeret i den kolonne.

Der henvises til indekstabel side 79-81 for oplysning om, hvor tekst der imødekommer de kvalitative oplysningspunkter fremgår af rapporten.

E – Miljømæssig bæredygtighed



Energieffektive og klimabevidste valg	55
Ressourceanvendelse med omtanke	59
Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer	62

2025 har været præget af implementering af forretningsnære tiltag, der understøtter By & Havns strategiske mål inden for miljømæssig bæredygtighed. Vi begynder for eksempel at se, hvordan vores krav og værktøjer for CO₂-reduktion fører til konkrete ændringer i design af byområder og udmøntning i lokalplaner.

Desuden har By & Havns egen drift fokus på egenproduktion af el, overgang til eldrevne lastbiler samt brug af forbrugsdata til effektivisering og optimeret ressourceforbrug. Vi har igangsat projekter i bykvarterer og i havnen, der skal skabe flere levesteder for dyr og planter og oplevelser af natur i byen.

Som beskrevet i By & Havns Politik for samfundsansvar og ESG, vedrører primære risici inden for miljømæssig

bæredygtighed, at By & Havns lovfæstede opgave om at udvikle nye bykvarterer og Københavns Havn indebærer aftryk på klima og miljø. Håndtering af disse risici handler om at reducere aftrykket via reduceret forbrug, fremme af cirkulære principper og biogene materialer. Ekstremt vejr afledt af klimaforandringerne medfører risici som havvandsstigning, skybrud og overophedning med afledt skade på infrastruktur og bygningsmasse, som videre kan medføre risiko for øgede omkostninger.

De mål og handlinger, der beskrives i det følgende, viser, hvordan vi arbejder dels for at imødegå disse risici, dels for at fremme de muligheder, der bidrager til et positivt – eller mindre negativt – aftryk på klima, miljø og natur.

Energieffektive og klimabevidste valg

Scope 3 upstream

Fremstilling og transport af byggematerialer og services samt byggemodning, hvor By & Havn er bygherre eller indkøber.

Scope 1

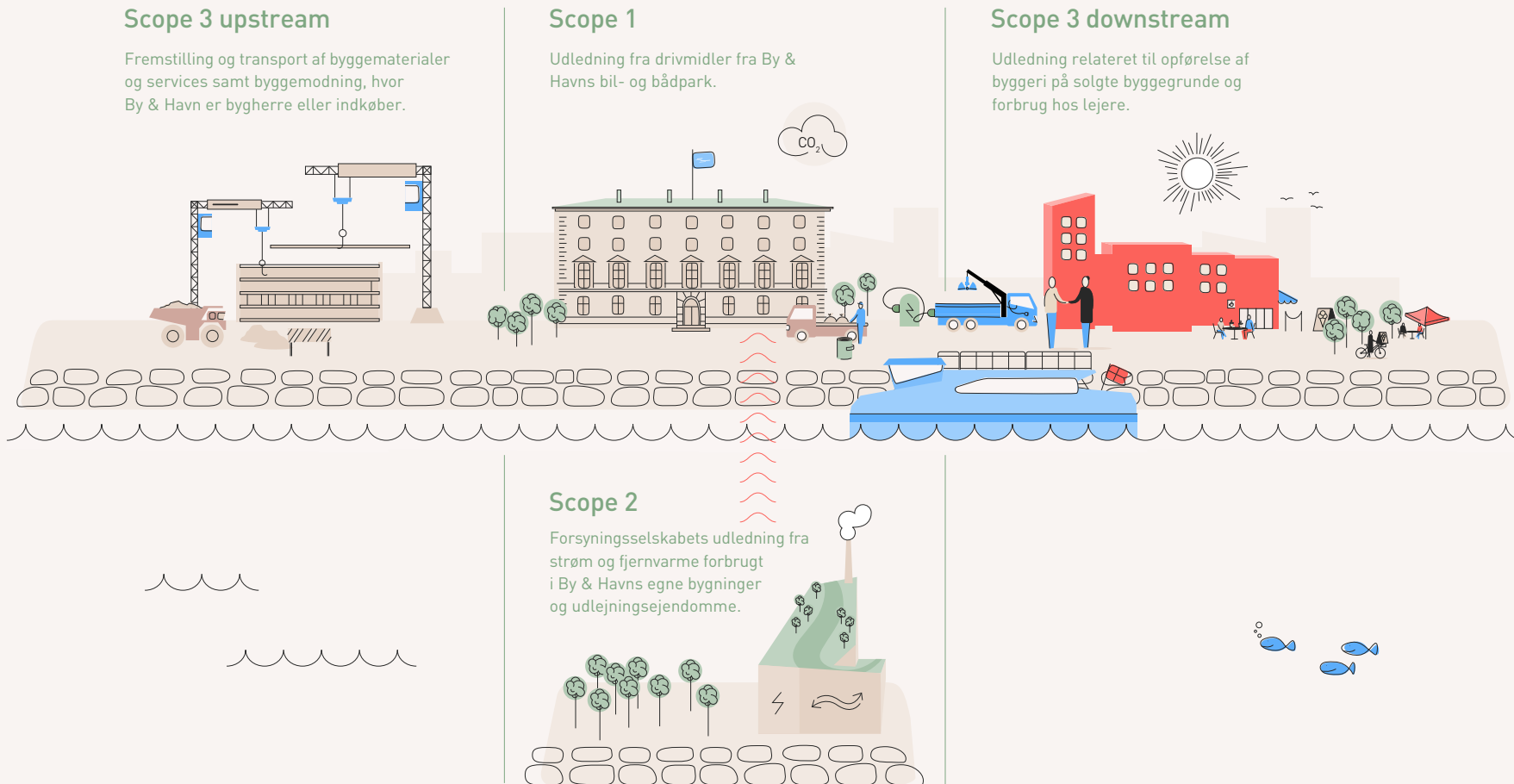
Udledning fra drivmidler fra By & Havns bil- og bådpark.

Scope 3 downstream

Udledning relateret til opførelse af byggeri på solgte byggegrunde og forbrug hos lejere.

Scope 2

Forsyningselskabets udledning fra strøm og fjernvarme forbrugt i By & Havns egne bygninger og udlejningsejendomme.



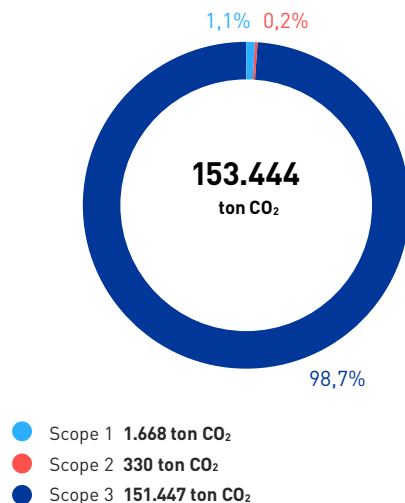
Mål og tilgang til området

By & Havn arbejder målrettet på at reducere CO₂-udledning i driftsaktiviteter og i værdikæden.

Det gør vi ved at fremme vedvarende energi og energieffektivitet gennem egenproduktion og omstilling på en måde, hvor reduktion skal prioriteres frem for kompensation. Vi reducerer CO₂-aftryk i drift og indkøb, f.eks. ved at stille grønne krav i udbud.

Vi arbejder proaktivt med klimasikring i det byggede miljø og af København i form af stormflodssikring. Vores strategiske 2030-mål på området er at være CO₂-neutrale i egen drift og forsyning og at opnå en 50 pct. CO₂-reduktion i værdikæden (scope 3) i forhold til baseline 2022.

By & Havns CO₂-mål på scope 1 og 2 er valideret af SBTi.



By & Havns samlede udledning i scope 1, 2 og 3 er i 2025 på 153.444 ton CO₂ i forhold til 139.829 ton CO₂ i 2024. Scope 1- og 2-udledning fra egen drift og forsyning udgør tilsammen 1.997 ton CO₂, svarende til 1,3 pct. af By & Havns udledning. Scope 3-andelen er 151.447 ton CO₂ og udgør de resterende 98,7 pct., og stammer fra udledning fra aktiviteter i By & Havns værdikæde.

Opgørelsen for scope 1 og 2 er aktivitetsbaseret, dvs. baseret på forbrugsdata, der stammer fra By & Havns bil- og bådpark, fjernvarme og strømforbrug i By & Havns ejendomme.

Regnskabets scope 3 er i høj grad udgiftsbaseret. Undtaget er udledninger relateret til etablering af Lynetteholm, der fra 2025 er aktivitetsbaseret.

En stor del af stigningen skyldes, at emissionsfaktorer fra den database (Exiobase), som By & Havn bruger til omregning fra udgiftsbeløb til CO₂-faktor, i 2025 er højere end i 2024 for de samme typer aktiviteter. Det giver et højere CO₂-aftryk pr. brugt krone. Hertil kommer et højt aktivitetsniveau.

Handlinger

Generelt arbejdes der på at skabe et mere aktivitetsbaseret regnskab for alle forretningsområder i By & Havn. Ligeledes arbejdes på at få stadig flere CO₂-data fra projektniveau integreret i det samlede CO₂-regnskab.

Aktiviteter i egen drift og forsyning (scope 1 og 2)

Vi lægger vægt på, at indfrielsen af vores strategiske mål om CO₂-neutralitet i egen drift og forsyning samtidig fremmer vedvarende energi og energieffektivitet. Det er derfor positivt, at det ultimo 2025 blev klart, at der i 2026 kommer en lovændring, der muliggør, at By & Havn må producere grøn strøm. En dispensation på området

betød, at By & Havn i 2025 kunne tilslutte solcelleanlægget på Lynetteholms administrationsbygning, og i perioder har det kunnet dække bygningens strømforbrug. Lovændringen kommer især til at få betydning fremover, fordi By & Havn nu kan etablere solcelleanlæg på selskabets parkeringshuse. I 2025 er strømforbruget steget med ca. 20 pct., hvilket primært skyldes vækst i opladninger til elbiler. Ambitionen er, at parkeringshusene drives 100 pct. med vedvarende energi.

I 2025 er indkøbt to nye ellastbiler med kran, der skal løse opgaver som snerydning og flytning af materialer. Lastbilerne er en investering på knap 10 mio. kr. Det er ca. halvdelen gang dyrere end dieselalternativer, men forventes tilsammen at reducere CO₂-udslippet med ca. 20 ton om året og bidrage positivt til at skubbe på markedsudviklingen for eldrevne lastbiler. By & Havn udfaser løbende fossile drivmidler i bilparken og i havnedriftens både.

I 2025 har By & Havn opdateret energimærkningen for kerneejendomme og blivende ejendomme i porteføljen, i alt ca. 50 ejendomme, hvoraf størstedelen er ældre ejendomme. By & Havn er i gang med en renovering, som sikrer, at ejendommene lever op til det nye EU-bygningsdirektiv, der fra 2026 skærper energieffektivitetskravene til offentlige bygninger.

By & Havn har i de seneste år prioriteret digitalisering af drift af ejendomme, og den indsats er nu fuldført. Det betyder, at der skabes gode realtidsdata for forbrug af el, varme og vand. I 2025 er Dalux Facility Management, et digitalt system til drift og vedligeholdelse af bygninger, udrullet i By & Havns ejendomme.

Plan for afbødning af klimaændringer

Den type tiltag, som er beskrevet ovenfor, udgør samlet By & Havns plan for CO₂-reduktion for aktiviteter i egen drift og forsyning frem mod selskabets strategiske 2030-mål, og bidrager samtidig til afbødning af klimaændringerne inden for området.

Aktiviteter i værdikæden (scope 3)

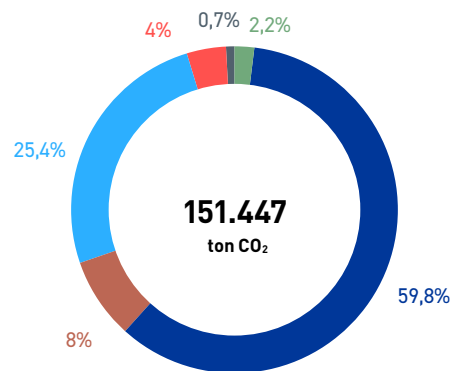
Knap 99 pct. af By & Havns CO₂ ligger i værdikæden og stammer særligt fra anlægsaktiviteter i form af byggemodning og etablering af f.eks. veje og parker mellem byggegrunde, landindvinding i forbindelse med f.eks. etablering af Lynetteholm og etablering af Europas største landstrømsanlæg til krydstogtskibe.

Siden 2024 har By & Havn ved salg af byggeretter stillet krav til investorer om, at byggeri skal opføres til DGNB Guld og CO₂-lavemissionsklassen. Det fordrer, at bygninger designes med materialer, der fremmer genanvendelse og biogene materialer. By & Havn sikrer, at kommende konkurrenceprogrammer tydeliggør dette.

Landstrømsanlægget til krydstogtskibe blev indviet og taget i brug i 2025. Anlægget reducerer både CO₂-udledningen og partikelforeningen fra krydstogtaktiviteterne i havnen. Landstrømsanlægget til Oslo-færgen har været i brug i flere år. Med anlægget kan to krydstogtskibe anløbe og lade ad gangen. Anlægget vil i 2028 nå sin fulde kapacitet og kunne levere strøm til op til fem krydstogtskibe samtidigt.

Om scope 3

Modellen viser de fem scope 3-kategorier, hvor By & Havn har størst udledning.



- C1 Køb af varer og tjenester **3.213 ton CO₂**
- C2 Kapitalgoder **90.533 ton CO₂**
- C4 Upstream transport og distribution **12.090 ton CO₂**
- C10 Behandling af solgte produkter **38.488 ton CO₂**
- C13 Downstream leasete aktiviteter **6.043 ton CO₂**
- Andet **1.080 ton CO₂**

By & Havns LCA-model for anlægsaktiviteter er anvendt til design af byudviklingsområdet Levantkaj, som By & Havn skal byggemodne fra 2027. Ambitionen er, at CO₂-aftrykket halveres i forhold til et typisk bykvarters CO₂-aftryk for anlægsaktiviteter. Afledt heraf har By & Havn foreslået Københavns Kommune at justere lokalplanforslaget, så antallet af kanaler reduceres, dels pga. stort CO₂-aftryk, dels den store økonomiske omkostning forbundet med etablering.

Samme model viser, at jordarbejde og -transport på byggepladser ofte er primærkilden til CO₂-udledning. I forbindelse med anlæg af Kranparken i Nordhavn har By & Havn gennemført sit første udbud med krav om brug af emissionsfri arbejdsmaskiner, og gjort vigtige erfaringer med, hvordan der fremover kan stilles krav og optimeres i samarbejde med entreprenøren.

Plan for afbødning af klimaændringer

De nævnte tiltag er alle elementer i By & Havns plan for at indfri det strategiske 2030-mål om halvering af CO₂-udledning i værdikæden, og udgør også selskabets plan for bidrag til afbødning af klimaændringer.

Uddybning af scope 3 kategorier

Kategori 1: Køb af varer og tjenester

Vedrører indkøb til drift og udvikling af selskabets aktiviteter.

Kategori 2: Kapitalgoder

Vedrører investeringer i anlægsopgaver, herunder byggemodning i nye bykvarterer, opførelse af parkeringshuse og containerterminal. Anlæg af Lynetteholms perimeter og By & Havns økonomiske bidrag til Vejdirektoratets kommende udbygning af Nordhavnstunnelen indgår her. Investering i f.eks. landstrøm indgår her.

Kategori 4: Upstream transport og distribution

Vedrører byggeentreprenørers transport af jord til deponi i modtageanlæg i Nordhavn og på Lynetteholm.

Kategori 10: Behandling af solgte produkter

Her indgår By & Havns salg af byggeretter, hvor udledning relateret til det byggeri, der vil blive

opført med salg af byggeretten, er medregnet. Der indregnes CO₂ i henhold til emissionsfaktoren for den frivillige CO₂-lavemissionsklasse for pågældende år og efter den LCA-metode, der er gældende i Bygningsreglementet.

Byggeretterne indgår i CO₂-regnskabet det år, hvor den finansielle transaktion mellem By & Havn og køber er indregnet som salg i By & Havns regnskab. By & Havn er i den opstartende fase med til at fastlægge procedure for opfølgning på kravet og for incitamentsstruktur for købers imødekomelse af krav.

Kategori 13: Downstream leasete aktiviteter

Vedrører energiforbrug fra lejere i By & Havns lejemål.

Note: Byggeriets klimapåvirkning over en periode på 50 år med inddragelse af LCA-moduler fastsat i Bygningsreglementet, herunder produktudvikling, byggeproces, dele af brugsfasen og endt levetid samt potentialer for genbrug og genanvendelse.

i

Indikatorer

Hovedtendenserne i udviklingen fra 2024 til 2025 vedrører scope 3, hvor der er en stigning i CO₂-aftryk for anlægsopgaver. Det skyldes bl.a., at emissionsfaktorer fra den database (Exiobase), som By & Havn bruger til omregning fra udgiftsbeløb til CO₂-faktor, i 2025 er højere end i 2024 for de samme typer aktiviteter. Det giver et højere CO₂-aftryk pr. brugt krone. Hertil kommer et højt aktivitetsniveau.

Vedrørende scope 2 ses i 2025 et markant højere aftryk på den markedsbaserede opgørelse end i 2024. Det afspejler, at de grønne certifikater for vedvarende energi, som By & Havn har købt, og som løber for perioden 2024-2025, blev opbrugt i 2024. Dette forklarer også, at andelen af strømforbrug dækket af grønne certifikater i 2024 er 99 pct. mod 0 pct. i 2025.

I de seneste to år ses et fald i elforbruget. Det skyldes primært et bedre datagrundlag, hvor By & Havn i højere grad kan adskille eget forbrug fra forbrug relateret til forsyning af infrastruktur (tredjepartsforbrug), herunder gadebelysning, som ikke indgår i opgørelsen af eget forbrug.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
CO₂-udledning									
Samlet CO ₂ (lokationsbaseret)	Ton CO ₂		153.444	139.829	111.637	123.159	✓	✓	
Samlet CO ₂ (markedsbaseret)			155.637	139.257	112.115	123.709			
CO ₂ scope 1	Ton CO ₂	Neutral	1.668	1.316	531	734	✓	✓	
CO ₂ scope 2 (lokationsbaseret)	Ton CO ₂	Neutral	330	790	654	565	✓	✓	
CO ₂ scope 2 (markedsbaseret)	Ton CO ₂		2.522	218	1.531	1.115	✓	✓	
CO ₂ scope 3 (sum) ¹	Ton CO ₂	50 pct. reduktion (ift. 2022)	151.447	137.723	110.452	121.860	✓		
C1 Køb af varer og tjenesteydelser	Ton CO ₂		3.213	2.480	3.363	2.970	✓		
C2 Kapitalgoder	Ton CO ₂		90.533	78.229	73.857	62.726	✓		
C3 Brændstof og energirelaterede aktiviteter	Ton CO ₂		620	828	361	436	✓		
C4 Upstream transport og distribution	Ton CO ₂		12.090	11.621	9.533	11.838	✓		
C5 Affald	Ton CO ₂		13	64	2.027	8	✓		
C6 Forretningsrejser	Ton CO ₂		30	37	64	30	✓		
C7 Medarbejderpendling	Ton CO ₂		127	120	121	187	✓		
C10 Behandling af solgte produkter	Ton CO ₂		38.488	38.086	15.848	38.228	✓		
C13 Downstream leasede aktiviteter	Ton CO ₂		6.043	5.999	4.830	4.819	✓		
C15 Investeringer	Ton CO ₂		290	257	448	618	✓		
CO ₂ intensitet (lokationsbaseret)	Ton CO ₂ /mio. kr.		236	-	-	-			✓
Elektricitet (energiforbrug), lokationer med operationel kontrol (total)									
Elektricitet, vedvarende	MWh		80	-	-	-			✓
Elektricitet, ikke-vedvarende	MWh		5.867	-	-	-			✓
Andel af strømforbrug, dækket af grøn strøm-certifikat	Pct.		0	99	33	38	✓		
Andet (f.eks. fjernvarme)	MWh		673	-	-	-			✓
Brændstoffer, vedvarende	MWh		-	-	-	-			✓
Brændstoffer, ikke-vedvarende	MWh		-	-	-	-			✓

¹) CO₂-regnskab er udarbejdet i henhold til alle 15 Scope 3-kategorier. På de ikke listede kategorier er der ikke udgiftsposter i indværende år [C = Category].

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

Ressourceanvendelse med omtanke

Mål og tilgang til området

By & Havn arbejder med at reducere ressourceforbrug og værne om eksisterende ressourcer. Udvikling af bykvarterer og havn sker med udgangspunkt i Design matters-tilgangen for at skabe en attraktiv ramme for at borgerne i bykvartererne kan bo tæt og dele faciliteter og infrastruktur. Det reducerer ressourceforbruget.

Når der bygges, påvirkes det omgivende miljø. Ved anlæg-, byggeri- og renovering er der fokus på genbrug, genanvendelse og brug af fornybare materialer. Når det ikke er muligt, håndterer By & Havn restaffald og deponi miljømæssigt korrekt og forebygger og begrænser forurening af jord, vand og luft.

By & Havns strategiske 2030-mål er 60 pct. reel genanvendelse af eget affald (husholdningslignende affald fra egne driftslokationer, hos lejere og i byrum).

Handlinger

Eget affald

By & Havns strategiske mål om 60 pct. reel genanvendelse af det affald, selskabet afleverer til forbrænding, er et udtryk for ambitionen om at fremme cirkulære principper i ressourceforbruget.

I 2025 har By & Havn arbejdet med en række indsatser, der har til formål at styrke kildesorteringen og dermed

styrke grundlaget for at øge den reelle genanvendelse. Der er foretaget affaldsanalyse via besigtigelser på udvalgte lokationer. På den baggrund er arbejdet med optimering af affaldsbeholdere og informationskampagner.

By & Havn renholder Københavns Havn, og skraldebåden 'Tangloppen' er i aktion flere gange om ugen. I 2025 blev der ved den årlige hovedrengøring med dykkere i havnen opsamlet bl.a. cykler, indkøbsvogne og dæk. Det er positivt at notere en tendens til, at mængderne fra hovedrengøringen er faldende over de sidste år.

Det er en løbende opgave at fremme ensartede data fra affaldsmottagere og viderebearbejde disse til egen beslutningsstøtte.

Reduceret råstof- og materialeforbrug i anlæg og byggeri

På anlægssiden handler ressourceanvendelse med omtanke i høj grad om at reducere forbruget af jomfruelige råstoffer. Levantkaj, hvor Københavns containerterminal ligger, er det næste store område,

som skal udvikles til et bykvarter. Vi arbejder på en løsning, hvor den eksisterende beton- og asfaltoverflade skal nedbrydes og genanvendes lokalt i stedet for at hente råstoffer andetsteds fra.

Et eksempel på genbrug af ressourcer er de sten, der udgjorde Trekroner Forts bølgebrydere. Bølgebryderne fjernes i forbindelse med anlæg af Lynetteholm, og stenene bruges i stedet som dæksten i Lynetteholms stendæmning.

I 2025 har vi analyseret, hvilke byggesystemer og materialetyper der vil være nødvendige for at opfylde By & Havns krav om DGNB Guld og CO₂-lavemissionskrav ved salg af byggeretter til boliger. Den viden indarbejdes i planprocessen. Dernæst afspejles det i udbuds- og salgsprocesserne.

I 2025 fik Pakhus 47 DGNB Guld. Evalueringsrapporten giver højest mulige score for ansvarsbevidst ressourceindvinding, som bl.a. skyldes at bygningens eksisterende konstruktion er bevaret og mursten er genbrugt.

Transformation er ikke altid mulig. I 2025 har By & Havn systematiseret tilgangen til selektiv nedrivning. Ud over ressourcehensynet er det vigtigt, at vi kan dokumentere korrekt nedrivning, da det har betydning for grundkøberens mulighed for at opnå DGNB Guld-certificering.

De samlede erfaringer fra de forskellige projekter bidrager til, at By & Havn styrker sin overordnede strategiske tilgang til arbejdet med reduceret råstof- og materialeforbrug i værdikæden.

Forurening

By & Havn arbejder for at forebygge og begrænse forurening af luft, jord og vand i anlæg, byggeri og drift.

På lige fod med andre bygherrer ansøger By & Havn om myndighedstilladelser til givne anlægs- og byggeprojekter. Konkrete målsætninger og handlinger i forhold til at forebygge og begrænse forurening er ofte knyttet til indfrielse af de miljømål, der følger af myndigheders miljøgodkendelser og vilkår på de enkelte projekter. Vilkår indarbejdes i de opgaver, By & Havn udbyder, og opfølgning sker som led i den generelle projektafrapportering.

Luft

Årets åbning af landstrømsanlægget i Nordhavn er et vigtigt tiltag for at forbedre den lokale luftkvalitet. Når skibene er tilsluttet, reducerer det deres partikeludledning.



Lynetteholms perimeter

Støv fra byggeri og anlæg kan forårsage lokal luftforurening, f.eks. ved transport og håndtering af jord, som det sker ved By & Havns jordmodtagelse ved Lynetteholm, hvor der dagligt er ca. 250 lastbilkørsler. Et afbødende tiltag er en hjulvaskestation, der kører på genanvendt vand, og som lastbiler skal anvende, inden de forlader jordmodtagelsen. Dette sikrer, at der ikke føres jord ud på de offentlige veje, der kan støve og reducere luftkvaliteten.

Jord

På jordområdet er By & Havn blandt landets største modtagere af overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter. Jorden bygges løbende ind i Lynetteholm. By & Havn modtager ren og forurennet jord, sidstnævnte alene inden for de forureningsklasser, som er tilladt at indbygge i Lynetteholm. By & Havn modtager ikke kraftigere forurennet jord til deponering.

Det er jordleverandørerne, der ved aflevering har myndighedspligt til at medbringe dokumentation for jordens forureningsgrad. By & Havn foretager derudover en række kontroller, herunder stikprøvekontroller. For uddybende information henvises til By & Havns Årsrapport for Jordmodtageanlæg Lynetteholm på selskabets hjemmeside.

By & Havn har primært byudviklingsaktiviteter på tidligere industriarealer, hvor jorden er klassificeret som eller forventes at være forurennet. Her sikres forsvarlig håndtering af jordforurening via de lovpligtige

procedurer. By & Havn følger udviklingen omkring PFAS i jord, og sikrer relevant dialog med myndighederne på området i forhold til forsvarlig håndtering.

Vand

I de tilfælde hvor der er spildevandsudledninger til havn på områder, hvor By & Havn er bygherre, følges lovpligtig håndtering.

Under anlæg af Lynetteholm passer By & Havn på havets dyr og planter, og ud over at tage prøver af pumpevand arbejder vi efter et omfattende 30-årigt miljøovervågningsprogram med løbende overvågning af vandkvalitet, havbunden og havets dyr og planter med data fra mere end 20 målestationer i vandet omkring Lynetteholm. Det er myndighederne, der har fastsat kravene til, hvordan By & Havn skal overvåge, og det er selskabets rådgiver, DHI, som gennemfører overvågningen, herunder vandprøver mv.

For uddybende information henvises til By & Havns Årsrapport for Lynetteholm P/S på selskabets hjemmeside.

i

By & Havn arbejder for at øge den reelle genanvendelse af affald og har fastsat en målsætning om 60 pct. reel genanvendelse i 2030. I 2025 er der gennemført en række indsatser med henblik på at styrke genanvendelsen. Effekten heraf afspejles endnu ikke i de rapporterede tal, idet den reelle genanvendelse i 2025 er på niveau med 2024. Det bemærkes, at datagrundlaget fortsat er under opbygning, og at opgørelsen aktuelt baseres på anvendelse af omregningsfaktorer.

I overensstemmelse med VSME opgør By & Havn fra og med 2025 for første gang den samlede affaldsmængde, herunder fordeling på farligt og ikke-farligt affald samt de væsentligste fraktioner.

Vandudtag rapporteres ligeledes for første gang i 2025. Vandudtag svarer til vandforbrug, hvorfor vandforbrug ikke oplyses særskilt.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
Affald og ressourceanvendelse									
Eget affald ¹ , reelt genanvendt	Pct.	60 pct. reel genanvendelse	26	26	21		✓		
Samlet mængde affald ²	Ton		1.316	967	1.405			✓	
Heraf mængde affald afleveret til genanvendelse	Ton		754	-	-	-		✓	
Heraf ikke-farligt affald	Ton		620	-	-	-		✓	
Kategori 15 (husholdningslignende affald (emballage og relaterede materialer))	Ton		23	-	-	-		✓	
Kategori 17 (bygge/anlægsaffald)	Ton		251	-	-	-		✓	
Kategori 20 (husholdningslignende affald (kommunalt og lignende))	Ton		195	-	-	-		✓	
Andre kategorier			151	-	-	-		✓	
Heraf farligt (typer)			10	-	-	-		✓	
Kategori 15 (husholdningslignende affald (emballage og relaterede materialer))	Ton		0	-	-	-		✓	
Kategori 17 (bygge/anlægsaffald)	Ton		0	-	-	-		✓	
Kategori 20 (husholdningslignende affald (kommunalt og lignende))	Ton		0	-	-	-		✓	
Andre kategorier	Ton		10	-	-	-		✓	
Ingen EAK-kode	Ton		124	-	-	-		✓	
Væsentlige materialer, materialestrøm ³			-	-	-	-		✓	
Vand									
Udtagning af vand, samlet fra alle lokationer, hvor By & Havn har direkte kontrol	m ³		8.081	-	-	-		✓	
Udtagning af vand, fra lokationer i områder med mangel på vand [højt vandstress] ⁴	m ³		0	-	-	-		✓	
Forurening									
Luft ⁵			-	-	-	-		✓	
Jord ⁶			-	-	-	-	✓	✓	
Vand ⁶			-	-	-	-	✓	✓	

1) Eget affald defineres som husholdningslignende affald og byggeaffald fra daglig drift og vedligehold. Data hentes ud fra følgende kategorier affald: a) affald som By & Havn genererer på egne kontorer og driftslokationer, b) affald fra selskabets byrumsarealer på land og vand og c) affald fra de lejere, hvor By & Havn selv står for bortskaffelse af affald.

2) Tallene her kan ikke sammenlignes med sidste års rapport, som omhandlede eget affald. Samlet affald omfatter, jf. VSME oplysningspunkt, By & Havns samlede affald.

3) Bygge- og anlægsbranchen, som By & Havn er en del af, er en branche med stort råstof- og materialeforbrug. Der arbejdes med at reducere råstof- og materialeforbrug i anlægs- og byggeaktiviteter via krav i udbud. By & Havn har pt. ikke mængdeopgørelser af væsentlige materialer.

4) By & Havn har ikke aktiviteter i områder med højt vandstress.

5) Den type aktivitet, som By & Havn har, er ikke omfattet af myndighedskrav til rapportering om luftforurening, og opgøres ikke.

6) Forretningsstrategisk sker langt den største aktivitet omkring håndtering af forurennet jord og påvirkning af havmiljø i relation til anlæg af Lynetteholm. For uddybende information henvises til Årsrapport for Lynetteholm P/S.

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer

Mål og tilgang til området

By & Havn arbejder for mere bynatur og biodiversitet på land og i havnen.

I byggeri og byrum styrker og beskytter vi bynatur ved at øge naturkvaliteten i permanente naturområder, og arbejder med midlertidig biodiversitet i udviklingsområder. Der er fokus på fremme af multifunktionelle løsninger, hvor f.eks. biodiversitet, lokal afvanding af regnvand og rekreative aktiviteter samtænkes. I Københavns Havn bevares og øges biodiversiteten bl.a. ved at skabe stenrev og forbedre levevilkår for udvalgte karakterarter.

Der anvendes naturbaserede designprincipper ved arealudvikling og landindvinding, og arbejdes efter afværgehierarkiets principper. Det vil sige, hvor det er muligt bevares eksisterende natur, hvor der byudvikles tages hensyn og minimeres påvirkningen, og derudover skabes ny natur.

By & Havns strategiske mål er at fastholde, at 25 pct. af arealet i By & Havns bykvarterer kan betegnes som grønt, og at 25 pct. af bundarealet i Københavns Havn har marine blomsterplanter (herunder åtegræs). Arealmaal kan dels bidrage til, at der er rum til at bynatur kan udfolde sig dels for adgang til bynaturoplevelser.

Handlinger

Størrelsen af By & Havns arealer varierer fra år til år. By & Havns lovgrundlag betyder, at nogle arealer afhændes, f.eks. ved salg af byggeretter eller overdragelse af et område til Københavns Kommune eller private grundejere.

Et areal betegnes som grønt, når det er karakteriseret af vedplanter (træer og buske, også kaldet kronedække), ferskvandsområder, græsland, græsplæner, byggede strukturer (f.eks. stendiger og grønne tage) samt byhabitater (f.eks. ruderat og blomsterbede). Biodiversitetsfølsomme områder, herunder §-3 beskyttet natur og fredninger i henhold til Naturbeskyttelsesloven, indgår også i disse opgørelser, jf. oversigt på side 63.

By & Havn udarbejder biodiversitetsstrategier for nye lokalplaner efter DGNB's retningslinjer, og i 2025 er der tale om lokalplaner for Sundmolen Øst og Svanemølleholm Øst.

I 2025 er desuden igangsat en række projekter, der over de kommende år skal tilføre bynatur i udvalgte byrum og dermed bidrage til det strategiske mål om grønne arealer. Der er tale om begrønning af pladsen ved DFDS-færgen, området kaldet Tulipanen vest for Langelinie Lystbådehavn samt en ny park i bunden af Nordhavnsbassin. Københavns Kommune har udpeget en vinder af arkitektkonkurrencen for den 30 ha store park på

spidsen af den nordøstlige del af Københavns Nordhavn. Der vil komme badestrande, idrætsfaciliteter og friluftaktiviteter på land og vand. Kommunen er grundejer, og By & Havn starter anlægsopgaven i 2028.

Trækronedækket på By & Havns arealer er ca. 6 pct., og det er mindre end gennemsnittet for Københavns Kommune. En del af forklaringen er, at en stor del af By & Havns landarealer er industri- og havneområder, hvor der typisk ikke er mange træer. Det er ambitionen, at kronedækket skal øges.

By & Havn arbejder for at tænke naturbeskyttelse tidligt i planlægningen for at skabe bedre løsninger for både mennesker og dyre- og plantearter. Etableringen af Lynetteholm med byggeplads og opfyldning af jord skaber yngle- og levesteder for den beskyttede grønbrogede tudse. By & Havn har som de første i Danmark fået en forhåndsdispensation af myndighederne, som sikrer tudsernes mulighed for at udnytte levestederne på området, indtil det skal udvikles yderligere. Som

en del af dispensationen skal By & Havn etablere nye permanente ynglevandhuller og omkringliggende levesteder i Lynetteholms kystlandskab.

By & Havn og WWF har et strategisk partnerskab, der har til formål at forbedre vilkårene for hjemmehørende planter og dyr i Københavns Havn. I 2025 er samarbejdet forlænget for en ny fem-årig periode.

En af aktiviteterne i partnerskabet fra 2025 er opsætning af 3D-printede rev i Sundkaj i Nordhavn. Revne er langs kajkanten og tilbyder hulrum som skjule- og ynglesteder for fisk. Flere af de 3D-printede rev er designet af københavnske skoleelever, der også var med til etableringen af revne. Den type inddragelse er et eksempel på, hvordan By & Havn søger at gøre naturen tilgængelig for københavnere, og særligt de unge, der skal være med til at passe på den de næste mange år.

Sammen med aktiviteter som et 50 meter langt stenrev, en verdensrekord i fiskebørnehaver og et ålerefugium, er det eksempler på tiltag, der skal bidrage til indfrielse af det strategiske mål på vand om, at 25 pct. af bundarealet i Københavns Havn har marine blomsterplanter, og dermed fremmer biodiversitet i havnen.

i

Indikatorer

Baseline for bynatur og biodiversitet på land og vand blev etableret i 2023, og i 2025 er underliggende indikatorer uddybet. Givet at udvikling på biodiversitet sker over lang tid, planlægges tre-årige målinger på disse parametre, og det er forklaringen på, at der ingen oplysninger er for 2024 og 2025.

Som det ser ud med de aktuelle tal, opfylder By & Havn sine strategiske arealmål for biodiversitet og bynatur på land og vand. Imidlertid skal der især for målet om 25 pct. grøn areal på land tages højde for, at når By & Havn overdrager arealer, som er med til at tilføre størst værdi for biodiversitet, til andre grundejere, kan det føre til, at mål-opfyldelsen udfordres. Det kan tage tid, inden andre igangsatte biodiversitetsprojekter kan aflæses i tallene.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
Arealanvendelse og biodiversitet									
Arealanvendelse og biodiversitet på land									
By & Havn samlet areal	ha		-	-	591	-	✓		✓
By & Havn grønt areal ¹	ha		-	-	145	-	✓		✓
By & Havn grønt areal ¹	Pct.	25 pct. af B&H samlet areal	-	-	25	-	✓		
Heraf areal med størst værdi for biodiversitet ²	Pct.		-	-	18	-	✓		
Kronedække	Pct.		-	-	6	-	✓		
Befæstet areal	ha		-	-	447	-			✓
Naturorienteret område uden for By & Havn områder	ha		0	-	-	-			✓
Arealanvendelse og biodiversitet i Københavns Havn									
Samlet marint areal (Københavns Havn)	ha		-	-	1.635	-	✓		
Bundareal med marine blomsterplanter, herunder ålegræs	Pct.	25 pct. af Kbh. Havn	-	-	25	-	✓		

1) Grønt areal defineret som vedplanter (kronedække), ferskvandsområder, græsland, græsplæner, byggede strukturer og byhabitater. By & Havn vurderer, at denne definition svarer til VSME-definitionen af naturorienteret område på anlægsområder.

2) Kronedække, ferskvand og græsland

Indikatorer	Ha land	Ha vand	FS*	VSME	ÅRL**
Biodiversitetsfølsomme områder inden for det samlede areal, som By & Havn ejer, udlejer eller på anden måde kontrollerer.					
By & Havn samlet areal 2025	591	1635			✓
Samlet biodiversitetsfølsomt område	52	233	✓		✓
Heraf Natura 2000	0	233			✓
Område 1: Sydhavnen/Kalveboderne	0	233			
Heraf §-3 naturbeskyttede områder	52	0	✓		✓
Område 1: Sydhavnstippen ^{1,3}	39	0			✓
Område 2: Areal mellem Refshalevej og Margretheholm Havn ²	2	0			✓
Område 3: Nordhavnstippen ³	11	0			✓

1) Den sydlige del af Sydhavnstippen er desuden fredet iht. Naturbeskyttelsesloven.

2) Jf. aftale mellem regeringen og Københavns Kommune om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm pr. 2025 fremgår, at regeringen i forbindelse med den kommende lovgivning om Østhavnen vil afløfte §-3 bindingen for dette område.

3) VSME er et oplysningspunkt om, hvorvidt de angivne arealer er beliggende i et biodiversitetsfølsomt område eller overlapper/støder op hertil. By & Havn har udviklet kvarteret Bådehavnsvej, der støder op til §-3 området i Sydhavnen. Der vil blive byudviklet på arealer, der har nærhed til Nordhavnstippen.

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

S – Social bæredygtighed



Blandede bykvarterer og havn med plads til alle
Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden
Attraktiv arbejdsplads

65
68
70



I 2025 tog By & Havn flere skridt inden for social bæredygtighed med fokus på blandede bykvarterer, inkluderende fællesskaber og et stærkt socialt ansvar i værdikæden.

Året var præget af høj aktivitet, fra salg af arealer til opførelse af nye almene boliger, herunder åbningen af TunnelArena som midlertidigt kultur- og idrætscener og ibrugtagning af flere nye byrum og rekreative faciliteter i havnen, som styrker fællesskab, aktivitet og tryghed.

By & Havn opdaterede i året dokumenter som Code of Conduct for leverandører og samarbejdspartnere og Adfærdskodeks for medarbejdere. Selskabet styrkede arbejdet med sikkerhed og uddannelse på byggepladser, og intensiverede krav til rapportering af ulykker. Indikatorer for indsatsområdet Attraktiv arbejdsplads blev videreudviklet. Samtidig blev trivsel og mangfoldighed i medarbejderstaben prioriteret gennem opdaterede politikker, månedlige trivselsmålinger og sundheds- og forebyggelsestiltag.

Som beskrevet i By & Havns Politik for samfundsansvar og ESG, er risici relateret til social bæredygtighed i By & Havn bl.a. knyttet til de økonomiske konjunkturer, som påvirker investorernes efterspørgsel efter bestemte byggeretter og ejendomsstyper samt prisudviklingen i bygge- og anlægsbranchen. Disse forhold kan have betydning for realiseringen af byudviklingsprojekter og for rammerne for at sikre socialt balancerede byområder. For anlægs- og byggeprojekter er der desuden risici for brud på menneskerettigheder og arbejdstagerrettigheder i værdikæden og lokalt, ligesom arbejdet indebærer risiko for ulykker.

For så vidt angår havnedriften relaterer de væsentligste risici sig til sårbarhed og sikkerhed i Københavns Havn. Disse risici håndteres gennem systematisk beredskabsplanlægning og et løbende fokus på sikkerhed i havnen.

Som arbejdsgiver påvirker forholdene og trivsel hos By & Havns egne medarbejdere både kvaliteten af løsningen af opgaver og muligheden for rekruttering.

De mål og handlinger, der beskrives nedenfor viser hvordan By & Havn dels arbejder for at imødegå disse risici, dels for at fremme tiltag, der bidrager til social bæredygtighed inden for de respektive områder.

Blandede bykvarterer og havn med plads til alle

Mål og tilgang til området

By & Havn arbejder for, at de enkelte bykvarterer rummer en varieret sammensætning af ejerformer og boligtyper. I overensstemmelse med Københavns Kommunes målsætning arbejder By & Havn for, at 25 pct. af boligerne i de kommende bykvarterer er almene, og på et forretningsmæssigt grundlag arbejdes der samtidig for at etablere op til 40 pct. almene boliger i takt med udviklingen af de enkelte områder.

By & Havn styrker foreningsliv og fællesskaber ved at udvikle gode rammer for foreningsliv og borgerdeltagelse på både land og vand. Gennem en aktiv indsats bidrager By & Havn til at skabe social sammenhængskraft, hvor borgerne oplever ejerskab til deres bykvarterer og engagerer sig i lokale initiativer og fælles ansvar.

Samtidig arbejder By & Havn målrettet for at sikre en attraktiv, tryk og sikker havn, som er byens blå byrum og et stadigt mere populært mødested. By & Havn har i 2025 vedtaget målsætninger for sikkerhed og tryk på vandet. Det overordnede mål er, at antallet af fatale druknehændelser i Københavns Havn er nul (ikke medtaget selvmord), at antallet af drukne- og vandhændelser i Københavns Havn halveres frem mod 2035, og at andelen af personer, der oplever sig tryk på vandet i Københavns Havn, er 85 pct. i 2035.

Handlinger

Blandet By

By & Havns aktiviteter knytter sig både til overordnede visioner, til projekter med længere tidshorisonter og til nære og konkrete projekter, som realiseres inden for en kort tidshorison. På den lange bane handler det f.eks. om at bidrage til udarbejdelse af strukturplaner og lokalplaner, og om at søge at udnytte muligheden for at øge andelen af almene boliger i nye bykvarterer.

By & Havn sælger arealer til almene boligselskaber til nedsat pris sammenlignet med markedsprisen for ikke-almene boliger. Det skyldes hensyn til det samlede rammebeløb, der gælder for opførelsen af almene boliger. Andelen af almene boliger i nye bykvarterer udviklet af By & Havn kan øges op mod 40 pct. At øge andelen af almene boliger fra 25 pct. i nye bykvarterer til op mod 40 pct. forudsætter støtte fra grundkøbslåneordningen. Andelen af solgte etagemeter til almene boliger vil variere betydeligt fra år til år afhængig af, hvor mange konkrete salg af byggeretter der gennemføres de enkelte år på baggrund af vedtagne lokalplaner. Dette forklarer, at der i perioden 2022-2025 er en stor forskel i andelen af solgte etagemeter, som er til almene boliger.

By & Havn prioriterer at udvikle bykvarterer med inddragelse af interessentgrupper og berørte civilsamfund. Deres viden og holdninger er fundamentale for at udvikle byen og havnen. Dette understøtter By & Havn i

at tilgodese og afveje flest mulige hensyn inden for rammerne af de politisk vedtagne opgaver, som By & Havn varetager.

By & Havn solgte byggeretter til opførelsen af 320 almene boliger på Enghave Brygge Syd. Projektet understøtter ambitionen om et mangfoldigt boligudbud i København ved at sikre, at almene boliger integreres med det private byggeri. Boligerne opføres med fokus på fællesskab og inkluderende byudvikling, og de forventes færdige i 2030.

I Fælledby opføres der i partnerskab med PensionDanmark i alt knap 2.000 boliger. Projektet omfatter en bred sammensætning af boligtyper, herunder ca. 550 almene boliger, hvoraf en del er ungdoms- og plejeboliger.

På Stejlepladsen opføres der i partnerskab med PFA ca. 850 boliger. Projektet rummer både ejer-, leje- og almene boliger. Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S fungerer som delegeret bygherre for de almene boliger, hvilket muliggør en samlet og koordineret opførelse af alle boligtyper. I begge byudviklingsområder etableres

der bofællesskaber på tværs af ejerformer, som vil omfatte ca. 20 pct. af boligerne.

I 2025 er aftalen om salg af byggeret til opførelse af ca. 100 almene boliger på Svanemølleholm i Nordhavn blevet underskrevet. Projektet realiseres af boligforeningen VIBO og udgør et vigtigt bidrag til at sikre et mere blandet boligudbud i Nordhavn. De almene boliger planlægges opført med fokus på bæredygtighed, og de forventes at stå klar til indflytning omkring 2030.

Foreninger og fællesskaber

By & Havn arbejder for at fremme et aktivt liv og fællesskaber i bykvarterer og havnen. Attraktive fællesfaciliteter spiller en central rolle ved at understøtte sociale relationer, skabe fællesskab og give bydelene et særligt præg, der styrker lokal identitet og tilknytning. Dette sker bl.a. andet gennem støtte til foreninger og fællesskaber via midlertidige faciliteter samt etablering af permanente rekreative arealer.

I 2025 åbnede TunnelArena, en midlertidig idræts- og kulturfacilitet i den tidligere tunnelelementfabrik. Det skaber aktivitet og fællesskab i området, mens Tunnelfabrikken omdannes til et byrum med kultur, erhverv og fællesskab. Projektet er gennemført i samarbejde med BørneBasketFonden, Tunnelfabrikken med støtte fra bl.a. Københavns Kommune og private fonde.



Redningsstige i Københavns Havn

By & Havn er i dialog med Københavns Kommune om en aftale, der skaber en stabil og langsigtet ramme for de folkeoplysende ro- og sejlkubber i Svanemøllehavnen og Sydhavnen. Aftalen indebærer, at de nuværende vilkår for klubberne i videst muligt omfang kan videreføres, hvilket giver en sammenhængende ramme for det fortsatte foreningsliv.

By & Havn arbejder systematisk med borgerinddragelse og aktørinvolvering som en del af udviklingen af nye bykvarterer, byrum og kystlandskaber. Gennem bl.a. åbne dialogarrangementer, workshops og skurvognsmøder inddrages borgere, foreninger og øvrige interessenter. Inddragelsen bidrager til, at projekterne er relevante og lokalt forankrede, og samtidig understøtter sociale hensyn, lokal sammenhængskraft og udvikling af levende bymiljøer.

By & Havn har etableret en ny grøn aktivitetsplads under højbanen ved Orientkaj Metrostation udviklet i tæt samarbejde med lokale unge. Særligt unge kvinder har haft indflydelse på udformningen, hvilket har sat fokus på tryghed, æstetik og mulighed for ophold og bevægelse. Det færdige byrum understøtter social bæredygtighed ved at skabe et inkluderende og mangfoldigt mødested.

By & Havn har i 2025 indgået en aftale med FB Gruppen om opførelsen af Byens Hus i Ørestad Syd. Det skal fungere som beboer- og kulturhus for områdets ca. 14.000 beboere, og skal samle fællesfaciliteter som beboer- og foreningslokaler, værksteder og fællesarealer, og styrke fællesskab og fritidsliv i bydelen. Huset opføres

i tilknytning til boliger og daginstitution, og forventes at blive et naturligt samlingspunkt i Ørestad Syd.

By & Havn har i samarbejde med Hans Egedes Sogn muliggjort etableringen af Danmarks første "Tiny Church" i Nordhavn, som fungerer som et nyt lokalt samlingspunkt for både kirkelige handlinger og fællesskabsaktiviteter. Den midlertidige og mobile kirke understøtter social bæredygtighed ved at skabe rum for fællesskab, refleksion og naboskab i en bydel under udvikling. Tiny Church har modtaget en pris fra Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse for sit arkitektoniske greb og sin evne til at samle mennesker.

Som led i By & Havns arbejde med at udvikle bykvarterer, har selskabet bidraget til opførelsen af en ny kirke i Ørestad. Byggeriet gennemføres i perioden 2025-2026 og kirken bliver den første nybyggede kirke i København i mere end 30 år. Initiativet understøtter udviklingen af sociale og kulturelle fællesskaber og kirken skal fungere som et åbent og inkluderende samlingspunkt.

Tryghed og sikkerhed i havnen

I sin rolle som havnemyndighed arbejder By & Havn løbende med øgning af sikkerheden og trygheden i Københavns Havn. By & Havn har udviklet en standard for redningsmateriel i Københavns Havn, som er

implementeret langs egne havnefronter, og som By & Havn har udbredt over for de andre ca. 150 ejere af kajstrækninger. På By & Havns offentligt tilgængelige bolværker findes bredt tilgængeligt redningsmateriel, som redningsstiger og håndtag, sikkerhedslinier og redningsposter langs havnen. Disse er ofte afgørende for, at en ulykke ikke ender fatalt. Havnedrift har i 2025 etableret 62 nye redningsposter, opsat ca. 2 km sikkerhedsline og monteret knap 100 gule redningstiger. Ved By & Havns offentligt tilgængelige bolværker er der ca. 230 redningstiger og 230 redningsposter.

By & Havn udvikler sikkerhedskampagner, herunder en julekampagne og en kampagne i sommerperioden, som formidles i bl.a. Partnerskab for Sikker Havn. By & Havn afholder regelmæssige dialogmøder med de vigtigste interessenter, f.eks. bolværksejere og brugere langs havnen. Der er afholdt en havnedag med fokus på biodiversitet, tryghed og sikkerhed. By & Havns HavneApp og Københavns Kommunes Havneværter formidler også information om sikkerhedsreglerne i havnen.

By & Havn har defineret konkrete mål for sikkerhed og tryghed på vand, som der følges op på ved at måle og samle data på hændelser og opfattelsen af sikkerhed. Dette datamateriale indgår også i udviklingen af forebyggelsesindsatsen.

By & Havn har i samarbejde med Københavns Kommune og lokale foreninger etableret nye brygger og rekreative faciliteter i Nordhavn, herunder en brygge med en dypezone på Stubkaj samt en træbrygge ved Sundkaj.

i

Indikatorer

By & Havn har et strategisk mål om, at 25-40 pct. af de solgte etagemeter skal anvendes til almene boliger. I 2025 udgjorde andelen 34 pct., hvilket er højere end i 2024. Andelen kan variere betydeligt fra år til år, afhængigt af omfanget og typen af gennemførte salg af byggeretter samt vedtagne lokalplaner. Dette forklarer de udsving, der ses i perioden 2022-2025.

Fra og med 2025 opgør By & Havn endvidere sammensætningen af boliger og variationen i boligstørrelser i de udviklede områder. Der er ligeledes udviklet indikatorer til monitorering af målsætninger vedrørende sikkerhed og tryghed i havnen. Disse indikatorer præsenteres for første gang i Årsrapport 2025.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
Blandet by									
Solgte etagemeter til almene boliger ift. samlede antal solgte etagemeter	Pct.	25-40 pct.	34	27	0	7	✓		
Akkumuleret sammensætning af boliger (andel, privat leje, privat eje, almen) i By & Havns områder ¹							✓		
Andelsboliger	Pct.		1	-	-	-	✓		
Private lejeboliger	Pct.		44	-	-	-	✓		
Private ejerboliger	Pct.		39	-	-	-	✓		
Almene boliger	Pct.		12	-	-	-	✓		
Akkumuleret variation i boligstørrelsen i By & Havns områder							✓		
< 50 m ²	Pct.		13	-	-	-	✓		
50-70 m ²	Pct.		13	-	-	-	✓		
70-90 m ²	Pct.		19	-	-	-	✓		
90-110 m ²	Pct.		35	-	-	-	✓		
> 110 m ²	Pct.		20	-	-	-	✓		
Drukne- og vandhændelser i Københavns Havn ²	Antal	50 pct. ift. 2025 (2035-mål)	-	32	-	-	✓		
Heraf fatale druknehændelser i Københavns Havn ³	Antal	0 (2035-mål)	-	3 (1)	-	-	✓		
Andel af personer, der oplever sig trygge på vandet i Københavns Havn	Pct.	85 pct. (2035 mål)	85	-	-	-	✓		

1) 4 pct. er uoplyste boliger.

2) De præhospitale data om vand- og druknehændelser offentliggøres med et års forsinkelse som følge af den omfattende databearbejdning. De præsenterede data for vand- og druknehændelser viser situationen i 2024, mens data for 2025 forventes offentliggjort primo 2027.

3) Antal af selvmord i parentes.

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden

Mål og tilgang til området

By & Havn arbejder målrettet for at sætte et positivt socialt aftryk i værdikæden, og tager ansvar for, at aktiviteter og beslutninger ikke har negativ indvirkning på arbejdstagere hos leverandører og samarbejdspartnere. Som bygherre og indkøber stiller By & Havn krav til ansvarlig forretningsadfærd i hele værdikæden, herunder i forhold til arbejdsvilkår, sikkerhed, ligestilling og andre arbejdsrelaterede rettigheder. Kravene fastlægges bl.a. gennem Code of Conduct samt arbejdsklausuler og uddannelsesklausuler på niveau med Københavns Kommunes standarder.

Handlinger

By & Havn forpligter samarbejdspartnere til at overholde selskabets Code of Conduct, som fastlægger krav inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, klima og miljø, antikorruption samt interessekonflikter. Code of Conduct bygger på FN's Global Compacts 10 principper samt relevante nationale og internationale konventioner og standarder. By & Havn har nultolerance over for børnearbejde, tvangsarbejde, menneskesmugling og diskrimination. Kravene har til formål at forebygge og afbøde risici for negativ påvirkning i værdikæden, og indgår som et væsentligt element

i selskabets risikostyringsarbejde. Code of Conduct blev opdateret i 2025 og er en integreret del af de aftaler, som By & Havn indgår.

Efterlevelse af Code of Conduct understøttes gennem løbende kontrol og opfølgning på leverandørers og samarbejdspartners overholdelse af kravene. By & Havn kan til enhver tid anmode om skriftlig dokumentation, som dokumenterer efterlevelse af principperne. Ved manglende overholdelse eller begrundet mistanke herom indledes som udgangspunkt en dialog om afhjælpende tiltag, inden By & Havn eventuelt gør brug af kontraktuelle misligholdelsesbeføjelser. Kravene er samtidig integreret i By & Havns auditprocesser som led i den systematiske risikohåndtering i værdikæden. I 2025 blev der udført 10 auditeringer. Både rapporter og korrespondance dokumenterer, at alle klausuler er blevet overholdt.

Ud over Code of Conduct gælder arbejds- og uddannelsesklausuler, som er obligatoriske i By & Havns kontrakter over henholdsvis 1 og 5 mio. kr.

Formålet med Arbejdsklausulen er at sikre, at arbejdsforhold, herunder fair løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår overholdes. Arbejdsklausulen specificerer krav, som skal overholdes i forbindelse med udførelse af opgaver for By & Havn, samt hvilken dokumentation der kan forventes efterspurgt. Overholdelsen af arbejdsklausulerne monitoreres gennem uvildig auditering og intern monitorering.

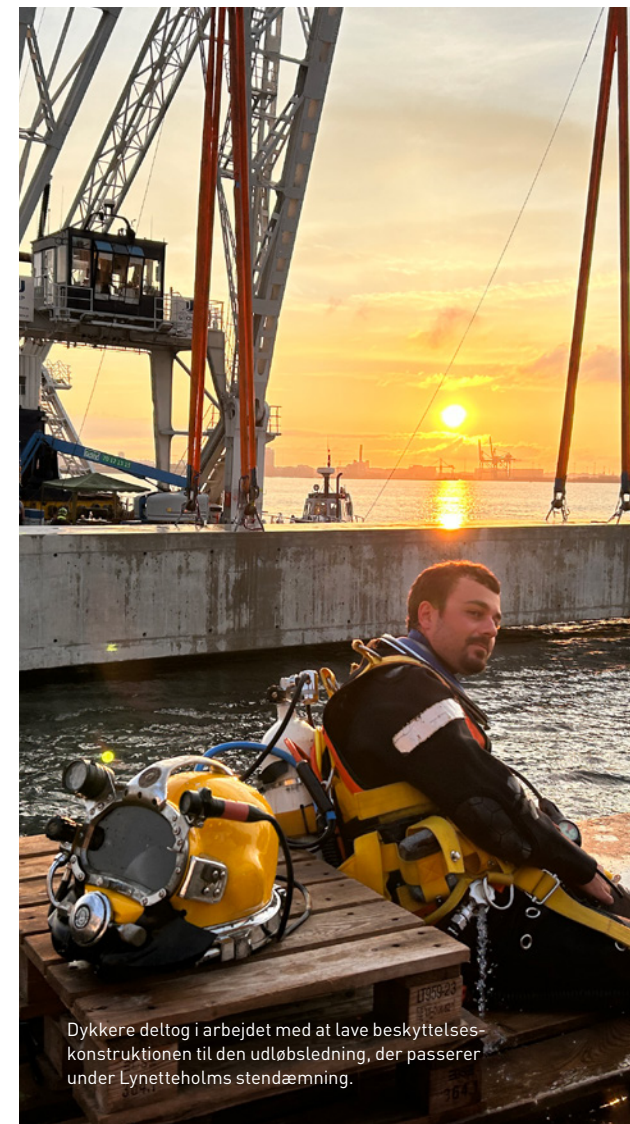
Uddannelsesklausulen (tidligere kaldt social klausul) forpligter leverandøren til at beskæftige elever og lærlinge på opgaverne. By & Havn understøtter, at der uddannes så mange elever/lærlinge som muligt på relevante opgaver, og i 2025 blev klausulen revideret, så den også omfatter Brancheuddannelse/AMU-kurser, og der er nu krav om dynamisk uddannelsesplan, kvartalsvise statusopgørelser og slutopgørelse.

Klausulen anvendes for kontrakter med en værdi på over 5 mio. kr. og en varighed over 6 måneder. Kravet beregnes ud fra kontraktens samlede værdi og beskæftigelseeffekter, og sanktioner er skærpede. Eventuel bod afspejler Københavns Kommune.

Kontrol gennemføres på enkelte projekter årligt. Fremadrettet baseres kontroller i højere grad på en risikovurdering af projektets karakter og leverandøren.

By & Havn arbejder også for mangfoldighed og inklusion på byggepladsen. By & Havn har tilsluttet sig DI's Diversitetsløfte for at styrke og målrette arbejdet med diversitet.

Krav til sikkerhed og arbejdsmiljø i projekter udført af og for By & Havn er fastlagt i selskabets Code of Conduct og indarbejdet i kontrakter med leverandører. For at



Dykkere deltog i arbejdet med at lave beskyttelseskonstruktionen til den udløbsledning, der passerer under Lynetteholms stendæmning.

styrke arbejdskulturen og reducere antallet af ulykker arbejder By & Havn systematisk med rapportering og opfølgning og anvender Bygherreforeningens standard for ulykkesrapportering.

Fra 2025 stilles der i udbud og kontrakter øgede krav om indrapportering af ulykker, nærved-ulykker og præsterede arbejdstimer for alle personer på projekterne. Dette skal styrke fokus på sikkerhed og give By & Havn et bedre grundlag for at sammenligne arbejdsmiljøindsatsen med andre bygherrer.

By & Havn er ikke bekendt med brud på internationale konventioner og retningslinjer blandt arbejdere i værdikæden, berørte samfund, forbrugere og slutbrugere.

i

I 2025 opdaterede By & Havn en række styringsdokumenter med henblik på at sikre og styrke overholdelsen af arbejdstagerrettigheder og arbejdsforhold. Rapporteringen vedrørende efterlevelsen af disse dokumenter er i 2025 udvidet i forhold til 2024, og præsenteres for første gang med henblik på at etablere en systematisk og løbende monitorering.

I overensstemmelse med By & Havns forretningsstrategi er de opdaterede arbejds- og uddannelsesklausuler på niveau med Københavns Kommune.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
By & Havn som bygherre									
Kontroller på byggepladser, herunder	Antal		10	-	-	-	✓		
Code of Conduct	Antal		2	-	-	-	✓		
Arbejds-klausuler	Antal		4	-	-	-	✓		
Boforhold	Antal		1	-	-	-	✓		
Uddannelsesklausuler	Antal		3	-	-	-	✓		
Overtrædelser af klausuler	Antal		0	2	0	0	✓		
Dødsfald som følge af arbejdsskader eller arbejdsrelateret helbred	Antal		0	-	-	-	✓		

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

Attraktiv arbejdsplads

Mål og tilgang til området

By & Havn tillægger medarbejderforhold høj prioritet, og arbejder for at skabe et arbejdsmiljø, hvor alle føler sig inkluderet, værdsat og har mulighed for at udvikle sig fagligt og personligt.

Trivsel blandt medarbejderne er en forudsætning for By & Havns succes, og derfor har vi et kontinuerligt fokus på at styrke både de fysiske og psykiske rammer på arbejdspladsen. By & Havn arbejder også med at reducere sygefravær. Her er målet en reduktion i forhold til basisåret 2022 (4 pct.) gennem målrettede forebyggelses- og trivselsinitiativer.

Mangfoldighed og ligebehandling er centrale værdier hos By & Havn. Vi tilstræber, at vores arbejdsstyrke afspejler det samfund, vi er en del af, og vi fremmer aktivt diversitet i både teams og ledelsesgrupper. Det er også By & Havns mål at sikre en ligelig kønsfordeling i ledelse og medarbejderstab.

Handlinger

Arbejdet med medarbejderforhold er reguleret gennem By & Havns Adfærdskodeks for medarbejdere, politik for samfundsansvar og ESG, senest opdateret i 2025, samt gennem Personalehåndbogen og den generelle lovgivning på området.

Disse dokumenter fastlægger rammer for og forventninger til ansvarlig adfærd i hele organisationen, og omfatter bl.a. respekt for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, ligebehandling og arbejdsmiljø.

By & Havn beskæftiger en bredt sammensat medarbejderstab med forskellige faglige profiler, herunder specialarbejdere, ingeniører, arkitekter og administrative medarbejdere. Denne mangfoldighed understøtter virksomhedens evne til at løse komplekse opgaver, og bidrager til et lærende arbejdsmiljø.

By & Havn arbejder for at sikre lige muligheder for alle uanset køn, alder, handicap, etnisk oprindelse, religion, politisk overbevisning, seksuel orientering eller anden baggrund.

By & Havn arbejder aktivt med mangfoldighed. By & Havns mangfoldighedspolitik gennemføres bl.a. ved, at rekruttering, forfremmelse og afskedigelse er uden diskrimination.

I forhold til den kønsmæssige sammensætning af ledelsen er det jf. Redegørelse for mangfoldighed i ledelse § 107d relevant, at By & Havns bestyrelse er hhv. udpeget af ejerne og medarbejdervalgt. By & Havn kan ikke definere mål for køn for bestyrelsen, men følger anbefalinger i Komiteén for god Selskabsledelse for børsnoterede virksomheder.

I forhold til mangfoldighed i det øvrige ledelsesniveau indeholder By & Havns mangfoldighedspolitik et selvstændigt afsnit om emnet. Her er måltallet 50/50 pct. fordeling på den kønsmæssige sammensætning. Jf. Kønsbalancelovens bestemmelser er målet opfyldt. Samme målsætning gælder for medarbejderne, hvor fordelingen er 44 pct. kvinder og 56 pct. mænd.

Medarbejdertrivsel og sundhed er en central værdi for By & Havn, og selskabet arbejder systematisk og proaktivt med dialog, opfølgning og forebyggelse. Medarbejderne har adgang til forskellige kanaler og mekanismer, hvor de trygt kan give udtryk for bekymringer og komme med input. Trivslen følges løbende gennem månedlige anonyme trivselsundersøgelser, årlige MUS-samtaler samt kontinuerlig dialog mellem ledere og medarbejdere. By & Havn forholder sig aktivt til identificerede udfordringer, herunder temaer og medarbejdergrupper med lav svarrate i trivselsmålingerne, for at sikre en bred og repræsentativ opfølgning.

By & Havn har samtidig et særligt fokus på medarbejdernes mentale og fysiske sundhed, og tilbyder

støtte gennem en række forebyggende og afhjælpende initiativer, herunder sundhedsordninger, rådgivning og adgang til psykologhjælp. Indsatserne suppleres af målrettet arbejde for at nedbringe sygefraværet.

Efteruddannelse og interne kurser er et vigtigt element i By & Havns medarbejderpolitik. Her er formålet at fremme kompetenceudvikling og holde medarbejderne opdateret med nyeste færdigheder og viden. By & Havn har også fokus på at forbedre ledelseskompetencer for medarbejdere, der har ledelsesansvar, både som teamleder, chef og fagdirektør.

Der er i rapporteringsperioden ikke konstateret brud på internationale konventioner eller retningslinjer vedrørende børnearbejde, tvangsarbejde, menneskesmugling eller diskrimination i egen arbejdsstyrke.

i

Indikatorer

I 2025 udvider By & Havn rapporteringen om virksomheden som arbejdsgiver i overensstemmelse med kravene i VSME's udvidede modul. Sammenlignet med 2024 rapporteres der for første gang om bl.a. aldersfordeling og efteruddannelse.

I overensstemmelse med Forretningsstrategi 2024-2027 rapporteres der for første gang om medarbejdertilfredshed.

For nøgletal, der kan sammenlignes med tidligere år, ses en jævn udvikling. Det bemærkes, at visse opgørelser er baseret på et begrænset antal observationer, hvorfor udsving mellem år kan fremstå relativt store.

Indikatorer	Enhed	Strategisk mål 2030	2025	2024	2023	2022	FS*	VSME	ÅRL**
By & Havn som arbejdsgiver									
Ansatte (FTE)	Antal		176	165	152	136		✓	✓
Ansatte (head count)	Antal		184	171	170	144		✓	✓
Fastansatte	Antal		178	178	161	141		✓	✓
Midlertidigt ansatte	Antal		6	6	9	3		✓	✓
Kønsdiversitet, ansatte, det underrepræsenterede køn ¹	Pct.	Ligelig fordeling	44	44	44	40		✓	✓
Kønsdiversitet, ledelsesgruppe, det underrepræsenterede køn	Pct.	Ligelig fordeling	37,5	47	43	38		✓	✓
Medarbejdertilfredshed (kultur, engagement og lederskab) ²	Pct.		73	-	-	-	✓		
Medarbejderomsætningshastighed ³	Pct.	Under 12	11	19	16	20	✓	✓	
Aldersfordeling									
< 30 år	Pct.		9	9	7	6		✓	
30-50 år	Pct.		48	51	52	48		✓	
> 50 år	Pct.		43	40	41	46		✓	
Sygefravær	Pct.		3,8	3,7	4	4	✓	✓	
Arbejdsulykker	Antal		4	4	-	-	✓	✓	
Arbejdsulykker ⁴	Frekvens pr. 100 ansatte		2,4	2,5	-	-	✓	✓	
Arbejdsulykker med fravær til følge	Antal		5	0	-	-	✓	✓	
Arbejdsulykker med fravær til følge ⁴	Frekvens pr. 100 ansatte		3	0	0	0	✓		
Dødsfald som følge af arbejdsskader eller arbejdsrelateret helbred	Antal		0	0	-	-		✓	
Efteruddannelse - kursustimer ⁵	Antal		2.549	-	-	-		✓	
Mænd	Antal		1.646	-	-	-		✓	
Kvinder	Antal		903	-	-	-		✓	
Efteruddannelse - kursustimer - ledere	Antal		192	-	-	-		✓	

1) Beregnes ud fra headcount.

2) Ved medarbejdertilfredshed beregnes alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere, som har afgivet deres svar i medarbejdertilfredsheds-systemet Weekli.

3) Ved medarbejderomsætningshastighed beregnes alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere. Tallet beregnes som anbefalet af Erhvervsstyrelsen. Denne beregningsmetode er forskellig fra tidligere år, hvorfor tallene ikke er direkte sammenlignelige.

4) Ny opgørelsesmetode ift. 2024. Opgøres efter Erhvervsstyrelsens manual for VSME rapportering.

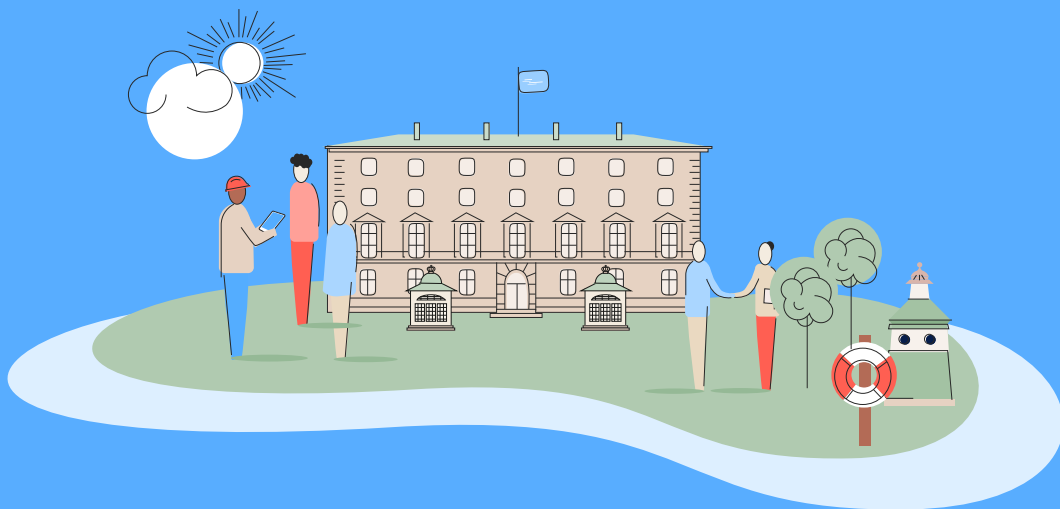
5) Data er behæftet med usikkerhed.

✓ Markerer rapporteringsparadigme, som datapunktet vedrører.

*By & Havns Forretningsstrategi

**Årsregnskabsloven

G – Forretningsadfærd



Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse

73

Fremsynet myndighedsvaretagelse af Københavns erhvervshavn og rekreative havn

75

Proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber

76

I 2025 styrkede By & Havn governance- og complianceindsatsen gennem en systematisk opdatering af centrale politikker samt en ny udbuds- og indkøbspolitik for at understøtte en mere sammenhængende og transparent styring. På regel- og myndighedssiden blev der udarbejdet et nyt havne-reglement, som trådte i kraft januar 2026.

I 2025 var der ingen indberetninger til whistleblower-ordningen og ingen konstaterede tilfælde af korruption eller bestikkelse.

Som beskrevet i By & Havns Politik for samfundsansvar og ESG, er governanceområdet forbundet med risici som korruption og bestikkelse i leverandørkæden samt risikoen for omdømmeskade. Et negativt omdømme kan påvirke selskabets mulighed for at løse sine opgaver

og svække tilliden blandt interessenter, samarbejdspartnere og medarbejdere. By & Havn arbejder derfor målrettet med compliance, risikostyring og transparens.

By & Havn har en række politikker og processer, der skal understøtte integritet, ansvarlig forretningsadfærd og forebyggelse af uregelmæssigheder. By & Havns governancestruktur understøtter både en effektiv drift og en ansvarlig udvikling gennem håndtering af risici, løbende opdatering af centrale politikker og styrkelse af interne processer, samtidig med at bestyrelsen og ledelsen sætter retningen for bæredygtighed, risikostyring og værdiskabelse.

De tiltag og handlinger, der er beskrevet i det følgende, uddyber, hvordan By & Havn arbejder på at imødegå disse risici og samtidig arbejder for en professionel forretningsadfærd som virksomhed, havnemyndighed og samarbejdspartner.

Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse

Mål og tilgang til området

I sin ledelses- og forretningssskik arbejder By & Havn med samfundsansvar, værner om selskabets omdømme og sikrer, at bæredygtig omstilling indgår i dialog og samarbejde på tværs af By & Havns roller som virksomhed, havnemyndighed og samarbejdspartner.

By & Havns lovgrundlag og forretningsmæssige procedurer sikrer, at der er entydighed og transparens i rolle og ansvar mellem ejerne, Københavns Kommune og Staten, og By & Havns selskabsførelse. Selskabets ejerforhold, selskabsform og adgang til finansiering giver mulighed for at vurdere den økonomiske position og det samlede risikobillede i et langsigtet perspektiv.

Handlinger

Direktion og ledelse

By & Havns direktion består af en administrerende direktør, som varetager den daglige ledelse af organisationen. Ud over direktionen består ledelsen af fire direktører (for Arealudvikling, Ejendomme, Økonomi og IT samt HR og compliance) og afdelingschefer, der indgår i chefgruppen. Her var kønsfordelingen 62,5 pct. kvinder og 37,5 pct. mænd, hvilket er i overensstemmelse med kravene i kønsbalanceloven.

God selskabsledelse

By & Havn forholder sig løbende til de gældende anbefalinger for god selskabsledelse, og udarbejder en redegørelse, hvor det angives, hvorvidt By & Havn følger de enkelte anbefalinger (følg eller forklar princippet). Redegørelsen findes på <https://byoghavn.dk/god-selskabsledelse/>.

I 2025 styrkede By & Havn sin compliance- og governanceindsats gennem en systematisk opdatering af centrale politikker og interne processer. Som led i indsatsen blev Adfærdskodeks for medarbejdere, Politik for samfundsansvar og ESG, Code of Conduct for leverandører, Uddannelsesklausul, Repræsentationspolitik og Whistleblowerpolitik opdateret, ligesom der blev udarbejdet en ny Udbuds- og Indkøbspolitik. Disse politikker understøtter en kvalificeret og

sammenhængende risikotilgang samt bidrager til en mere ansvarlig, transparent og ensartet styring på tværs af virksomheden.

By & Havn arbejder målrettet for at styrke åbenhed og gennemsigtighed i både salgs- og udbudsprocesser, så beslutninger og valg af samarbejdspartnere kan følges og begrundes. Samtidig er ambitionen, at kunder og samarbejdspartnere mødes med transparens i processerne.

By & Havn arbejder aktivt for bæredygtig omstilling i værdikæden, bl.a. ved at stille krav til samarbejdspartnere i indkøbs- og udbudsprocesser og via Code of Conduct.

Whistleblowerordning og "speak up"

By & Havn er omfattet af Lov om beskyttelse af whistleblowerne. By & Havn har en whistleblowerpolitik og en dedikeret whistleblowerordning. Ordningen følger lovens krav til arbejdsgiveres håndtering af indberetninger af mulige alvorlige lovovertrædelser eller andre alvorlige forhold, og udgør et supplement til at rette henvendelse via eksisterende kanaler.

Indberetningerne håndteres af et eksternt advokatfirma samt en whistleblowerenhed forankret i By & Havns direktionssekretariat.

I 2025 har der ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

By & Havn gennemfører jævnlige medarbejdertilfreds-hedsmålinger, som omfatter alle medarbejdere. Her findes der en 'speak up'-funktion, hvor der også kan ske anonym henvendelse vedrørende f.eks. chikane, mobning eller krænkelse. Disse henvendelser håndteres af By & Havns HR-afdeling.

Whistleblowerordning og "speak up" er alternativer og supplementer til almindelig dialog om fejl, utilfredsstillende forhold, arbejdsrelaterede konflikter mv., hvor By & Havn tilstræber en åben og tilgængelig ledelse.

Dataetik

By & Havn har vedtaget en politik for dataetik i henhold til årsregnskabsloven § 99d om dataetik. Politikken supplerer eksisterende retningslinjer for databeskyttelse og overholdelse af GDPR.

Formålet med politikken er at sikre, at data håndteres etisk, ansvarligt og transparent. Politikken understøtter

respekten for individers rettigheder, og bidrager til at opretholde offentlighedens tillid til By & Havn.

En stigende del af By & Havns forretningsaktiviteter er digitalt understøttet, hvilket medfører løbende indsamling og behandling af større datamængder, herunder data på individniveau. Politikken for dataetik fastlægger klare rammer for, hvordan data må indsamles, opbevares, anvendes og deles af medarbejderne i By & Havn.

Det er et grundlæggende princip, at data udelukkende anvendes til de formål, de oprindeligt er indsamlet til, og kun opbevares, så længe det er sagligt og relevant. By & Havn videregiver eller sælger ikke data på individniveau til eksterne parter.

By & Havns Politik for dataetik er offentliggjort på www.byoghavn.dk.

Antikorruption

Som bygherre og indkøber er antikorruption et af de væsentligste emner under Forretningsadfærd. Antikorruption adresseres direkte i By & Havns Adfærdskodeks og Repræsentationspolitik samt i udbudsmaterialer og salgsprocesser for at sikre integritet og transparens i projekter og blandt leverandører, samarbejdspartnere og myndigheder. I 2025 blev der ikke konstateret tilfælde af korruption eller bestikkelse i By & Havn.



Fremsynet myndighedsvaretagelse af Københavns erhvervshavn og rekreative havn

Mål og tilgang til området

Som havnemyndighed varetager By & Havn drift og vedligehold af havnen inden for de fastsatte rammer. I den rolle lægger By & Havn vægt på dialog, forebyggende tiltag og tydelig formidling af information om sikkerhed og god adfærd til havnens brugere.

Tilgangen bygger samtidig på et systematisk arbejde med havnesikring og beredskab. Det sker gennem sårbarhedsvurderinger og sikringsplaner. Derudover prioriteres en opdateret og tydelig regelramme for havnens brug gennem vedligehold og udvikling af havnereglementet, der fastsætter krav til sejlads, badning, fiskeri, anlæg mv.

Handlinger

By & Havn har et ansvar for sikring i Københavns Havn, herunder udvikling, implementering og vedligeholdelse af sårbarhedsvurderinger og sikringsplaner. Disse godkendes af Trafikstyrelsen og revideres regelmæssigt. Havnefogeden er godkendt som Port Security Officer og fungerer som kontaktpunkt til Trafikstyrelsens afdeling for maritim sikring, mens hver havnefacilitet har en facilitetsansvarlig med ansvar for egen sårbarhedsvurdering og sikringsplan. Sårbarhedsvurderingerne identificerer trusler og sårbarhedspunkter i havnens infrastruktur og aktiviteter, og sikringsplanerne fastlægger konkrete tiltag og procedurer til at håndtere disse risici.

Som havnemyndighed har By & Havn ansvar for havnereglementet, som sætter rammerne for sikker færdsel i Københavns Havn. I 2025 udstedte By & Havn et opdateret havnereglement for København Havn. Reglementet, som bygger på en omfattende inddragelsesproces og en offentlig høring, trådte i kraft januar 2026.

By & Havn medfinansierer Havneværterne, som er et fælles initiativ mellem Københavns Kommune og By & Havn. Havneværterne styrker tryghed og sikkerhed

i Københavns Havn ved at fremme "den gode havnestil". Havneværterne er alle uddannede kystlivreddere og fungerer desuden som sejlede ambassadører, der vejleder havnens brugere om reglerne. Indsatsen indgår i By & Havns bredere arbejde for en levende og sikker havn, hvor havneværter sammen med bl.a. havnereglement, app og den daglige havnedrift bidrager til orden og sikkerhed på vandet.

By & Havn afholdt i maj 2025 Havnedag med fokus på biodiversitet, tryghed og sikkerhed i havnen, herunder et læringsforløb for skoleelever i partnerskab med WWF.



Sikkerhedsøvelse ved Lynetteholm

Proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber

Mål og tilgang til området

By & Havn vil gerne fremstå som en proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber ved at arbejde åbent, inddragende og transparent – både i dialogen med borgere og samarbejdspartnere og i mødet med potentielle kunder.

Tilgangen bygger samtidig på, at By & Havn aktivt deltager i branchefællesskaber og partnerskaber for at styrke viden og kompetencer og bidrage til udvikling af branchens metoder og standarder. By & Havn ønsker også at bruge formidling som et centralt virkemiddel til at gøre havnens historie, nutid og udvikling nærværende og tilgængelig for et bredt publikum.

Handlinger

Dialog og inddragelse

Det er By & Havns ambition, at kommunikationen skal være saglig og faktabaseret, og By & Havn tilstræber gennemsigtige processer, bl.a. via løbende interessentdialog, nyhedsbreve og håndtering af aktindsigtsanmodninger.

Det sker gennem bl.a. dialog med borgere og brugere samt gennem nyhedsbreve og i dialog med medier. I 2025 udsendte By & Havn 137 nyhedsbreve og behandlede 60 anmodninger om aktindsigt.

Vores mulige kunder og samarbejdspartnere bliver mødt med transparens. Gennem sin særlige rolle og kompetencer som faglig sparringspartner og drivkraft i partnerskaber bidrager By & Havn til udvikling af nye metoder og standarder for bæredygtighed i byggeri- og ejendomsbranchen.

By & Havn deltager i en række relevante branche- og interesseorganisationer og foreninger inden for relevante fagområder, herunder Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Dansk Industri, Ejendomsforeningen Danmark, Rådet for Bæredygtighed Byggeri og Ørestad Innovation City Copenhagen.



Årets gåtur på Lynetteholm maj 2025

Kulturnat i By & Havn oktober 2025



By & Havn deltager også i forskellige partnerskaber med henblik på at styrke viden og kompetencer inden for de respektive områder. By & Havn har f.eks. indgået et tre-årigt partnerskab med Hovedstadens Svømmeklub (HSK) med fokus på vandkompetencer og sikkerhed i Københavns Havn.

By & Havn har publiceret hvidbogen 'Fra kriser til knaphed' for at styrke forståelsen af udviklingen på det københavnske boligmarked siden finanskrisen. Hvidbogen bygger på interviews med centrale aktører og eksperter i prisudvikling, boligudbud og efterspørgsel, og understøtter By & Havns arbejde med at fremme en mere balanceret og socialt bæredygtig boligudvikling i kommende byområder.

Formidling

Formidling er et centralt element i By & Havns arbejde med at skabe forståelse for byens og havnens historie, nutid og fremtidige rolle. Gennem åbne og tilgængelige formidlingsinitiativer arbejder By & Havn for at bringe viden om havnens kulturarv, udvikling og natur i spil og gøre den relevant for et bredt publikum. I 2025 blev denne indsats styrket gennem både historiske fortællinger og aktiviteter, hvilket tilsammen bidrog til øget indsigt, engagement og fællesskab.

I 2025 styrkede By & Havn formidlingen af Københavns Havns historie gennem en række særudstillinger under den flerårige indsats 'Historien om Havnen'. Formidlingen tog afsæt i podcastserien Historien om

Havnen. Alle særudstillinger kunne opleves gratis på Nordre Toldbod sammen med den permanente udstilling 'Havnebygmesterens Studiesamling', og bidrog til at gøre havnens kulturarv nærværende og tilgængelig for et bredt publikum.

By & Havn åbnede sine døre til Kulturnatten og inviterede borgere i alle aldre til at opleve havnens liv og biodiversitet. Gæsterne kunne udforske havnens dyr og planter, deltage i kreative workshops og lære om havnens historie og økosystemer. Initiativerne gennemførtes i samarbejde med bl.a. WWF.

Tvister

By & Havn etablerer stormflodssikring ved Københavns Havn (Lynetteholm) i henhold til anlægslov vedtaget af Folketinget i 2021. By & Havn er stævnet i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt mod Transportministeriet og By & Havn omkring lovligheden af loven. Østre Landsret afgjorde i en kendelse i marts 2024, at Klimabevægelsens begæring om opsættende virkning for byggeriet af Lynetteholms fase 2 ikke skulle tages til følge. I juni 2025 kom Landsretten endvidere med en kendelse om, at der ikke skal ske præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen om fortolkning af EU-miljøregler. Hovedforhandlingen ved landsretten er endnu ikke berammet.

Yderligere information

Indeks: Årsregnskabslov og VSME 79

Anvendt regnskabspraksis ESG 82



Tidligt forår ved Kastellet

3.3

Indeks: Årsregnskabsloven og VSME

Oplysningskrav årsregnskabsloven	Adresseres i rapporten i forbindelse med	Sidetæl
Årsregnskabsloven		
Ledelsesberetning		
Forord		Side 5
Hoved- og nøgletal		Side 10
Ledelsesberetning	Ledelsesberetning, regnskabsberetning og corporate governance-forhold	Side 11-47
Regnskab		
§ 99a, Samfundsansvar		
Redegørelse for samfundsansvar	Indarbejdet i Introduktion og Ledelsesberetning	Side 5-47
Forretningsmodel	<ul style="list-style-type: none"> • Forretningsmodel • By & Havns strategiske fundament • Forretningsområder og værdikæder • ESG-model 	Side 7 Side 8 Side 18-37 Side 50
Oplysninger om væsentlige risici	<ul style="list-style-type: none"> • Risikostyring • Risikoforhold vedrørende miljøforhold, herunder klima, sociale forhold og personaleforhold, respekt for menneskerettigheder, antikorrupition og bestikkelse uddybet i ESG-afrapportering 	Side 40-43 E: Side 54 S: Side 64 G: Side 72
Ikke-finansielle nøgleresultatindikatorer (ESG-nøgletal)	ESG-nøgletabel	Side 51

Oplysningskrav årsregnskabsloven, fortsat		Adresseres i rapporten i forbindelse med	Sidetæl
Redegørelse for politikker for samfundsansvar		Generelt om Politik for Samfundsansvar og ESG	Side 50 E: Side 54 S: Side 64 G: Side 72
• Miljøforhold, herunder reduktion af virksomhedens klimapåvirkning		• E - Miljømæssig bæredygtighed • Energieffektive og klimabevidste valg	Side 54-63 Side 55-58
• Respekt for menneskerettigheder		• Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden • Attraktiv arbejdsplads	Side 68-69 Side 70-71
• Sociale forhold og personaleforhold		• Blandede bykvarterer og havn med plads til alle • Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden • Attraktiv arbejdsplads	Side 65-67 Side 68-69 Side 70-71
• Antikorruption og bestikkelse		Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse	Side 73-74
Kønsbalanceloven			Side 73
§ 107d, Mangfoldighed i ledelsen			Side 70
§ 99d, Dataetik			Side 73
Oplysningspunkter VSME*		Adresseres i rapporten i forbindelse med	Sidetæl
Generelle oplysninger			
B1(24)	Grundlag for udarbejdelse	• Om denne rapport • Hoved- og nøgletal • Selskabsmæssige forhold • ESG-nøgletal • Grundlag for redegørelsen og rapporteringstilgang	Side 2 Side 10 Side 44 Side 51 Side 53
B2 (26,27)	Indsatser, politikker og initiativer for omstilling til en mere bæredygtig økonomi	• Forretningsområder og værdikæder • Samfundsansvar og ESG	Side 18-37 Side 48-84
C1 (47)	Strategi: Forretningsmodel og bæredygtighedsrelaterede initiativer	• Forretningsmodel • By & Havns strategiske fundament • Forretningsområder og værdikæder • By & Havns styringsmodel • Risikostyring • ESG-model	Side 7 Side 8 Side 18-37 Side 39 Side 40-43 Side 50
C2 (48,49)	Beskrivelse af indsatser, politikker og initiativer for omstilling til en mere bæredygtig økonomi	• Forretningsområder og værdikæder • Samfundsansvar og ESG	Side 18-37 Side 48-84

*[I parentes markeret, hvilke underpunkter der helt eller delvist er medtaget oplysninger omkring.]

Oplysningspunkter VSME, fortsat*		Adresseres i rapporten i forbindelse med	Sidetæl
Environment			
B3 (29-31)	Energiforbrug	Energieffektive og klimabevidste valg	Side 55-58
B4 (32)	Forurening af luft, vand og jord	Ressourceanvendelse med omtanke	Side 59-61
B5 (33-34)	Biodiversitet	Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer	Side 62-63
B6 (35-36)	Vand	Ressourceanvendelse med omtanke	Side 60-61
B7 (37-38)	Ressourceforbrug, cirkulær økonomi og affaldshåndtering	Ressourceanvendelse med omtanke	Side 59-61
C3 (50-56)	CO ₂ -reduktionsmål og klimaomstilling	Energieffektive og klimabevidste valg	Side 55-58
C4 (57)	Klimarisici	<ul style="list-style-type: none"> • Risikostyring • E - Miljømæssig bæredygtighed • Energieffektive og klimabevidste valg 	Side 40-43 Side 54 Side 55-58
Social			
B8 (39-40)	Egen arbejdsstyrke	Attraktiv arbejdsplads	Side 70-71
B9 (41)	Sundhed og sikkerhed	Attraktiv arbejdsplads	Side 70-71
B10 (42)	Vederlag, overenskomster og uddannelse	Attraktiv arbejdsplads	Side 70-71
C5 (59)	Supplerende generelle oplysninger om arbejdsstyrken	Attraktiv arbejdsplads	Side 70-71
C6 (61)	Egen arbejdsstyrke: Menneskerettighedspolitikker og processer	Attraktiv arbejdsplads Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse	Side 70-71 Side 73
C7 (62)	Egen arbejdsstyrke og værdikæden: Alvorlige negative menneskerettighedshændelser	Attraktiv arbejdsplads Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden	Side 70-71 Side 68-69
Governance			
B11 (43)	Antal domme og bøder i relation til korruption og bestikkelse	Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse	Side 73-74
C9 (65)	Kønsfordeling i øverste ledelsesorgan	Bestyrelse og Direktion	Side 45

*[I parentes markeret, hvilke underpunkter der helt eller delvist er medtaget oplysninger omkring.]

Anvendt regnskabspraksis ESG

Generelt

I årsrapportens Redegørelse for samfundsansvar og ESG er indeholdt datapunkter, der vedrører By & Havns forretningsstrategi, EU's frivillige standard for små og mellemstore virksomheder, VSME, samt årsregnskabslovens § 99a Redegørelse for samfundsansvar, den lovpligtige redegørelse for mangfoldighed i ledelsen § 107d, Dataetik § 99d samt Kønsbalanceloven.

Med hensyn til VSME er der taget udgangspunkt i "EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for small and medium-sized undertakings" pr. 30. juli 2025. Erhvervsstyrelsens VSME ESG-skabelon, version 3.0. er anvendt for kobling til dansk kontekst og oversættelse.

Environment

CO₂-udledning af drivhusgasser måles i CO₂e. CO₂ er betegnelsen for kuldioxid og udgør den største andel af de udledte drivhusgasser. 'e' markerer, at andre typer drivhusgasser (ækvivalenter) er medtaget i opgørelsen efter omregning til CO₂, baseret på deres relative globale opvarmningspotentiale (GWP). Opgørelser i rapporten omfatter CO₂e, men i teksten anvendes den kortere form CO₂.

Klimaregnskab

Regnskabet følger guidelines fra Greenhouse Gas Protocol.

Omfang: Regnskabet omfatter scope 1, 2 og 3 for Udviklingselskabet By & Havn I/S.

Organisatorisk afgrænsning: Der er anvendt operationel kontrolmetode. Operationel kontrol vil sige, at klimaregnskabet omfatter udledning fra aktiviteter, hvor By & Havn er ansvarlig for den daglige drift, og udledninger henføres til det år, hvor den modsvarende finansielle transaktion finder sted. CO₂-regnskabet er udarbejdet med data fra By & Havns lokationer, hvor der er operationel kontrol, registreret energiforbrug og relateret CO₂-udledning.

For elektricitet, der købes af By & Havn men forbruges af tredjeparter, har By & Havn ikke operationel kontrol over slutanvendelsen af elektriciteten. Derfor rapporteres disse emissioner ikke i scope 2. Hvor det er relevant og væsentligt, vurderes tilhørende emissioner under scope 3 i overensstemmelse med GHG Protocol's værdikædevejledning. Denne behandling er i overensstemmelse med Energistyrelsens retningslinjer, som klassificerer sådant elforbrug hos slutbrugeren i Scope 3 snarere end infrastrukturejeren i scope 2.

De i rapporten nævnte CO₂-reduktionstiltag omfatter også de 100 pct. ejede selskaber, Lynetteholm P/S og selskaberne vedrørende Tunnelfabrikken.

By & Havn deltager endvidere i joint ventures, alle med en ejerandel på 50 pct. (Fælledby P/S, Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, Kronløbsøen Projekt P/S og Copenhagen Malmö Port AB (CMP)), og kapitalinteressen Harbour P/S med en ejerandel på 8,5 pct. Aktiviteter og relateret udledning fra disse selskaber udregnes i henhold til By & Havns ejerandel. Det indebærer, at joint ventures' og kapitalinteressens scope 1- og 2-udledning er medtaget under scope 3, kategori 15 - Investeringer, med en andel svarende til By & Havns ejerandel. By & Havns transaktioner med joint ventures er medtaget i By & Havns scope 3, herunder udleje af areal i kategori 13 - Downstream leasede aktiviteter og salg af byggetreter i kategori 10 - Behandling af solgte produkter.

Datakvalitet og validering samt emissionsfaktorer: Scope 1- og 2-opgørelser er aktivitetsbaserede. Der har ikke været behov for at foretage estimater for beregning af CO₂-udledning.

For scope 1-udledninger relateret til brændstof er anvendt emissionsfaktorer fra DEFRA (UK Department for Environment, Food and Rural Affairs).

For opgørelse af scope 2-udledninger relateret til indkøb af elektricitet og fjernvarme anvendes miljødeklarationer fra HOFOR og Energinet. Den lokationsbaserede opgørelse viser den gennemsnitlige emissionsfaktor for

energisammensætningen i det relevante forsyningsnet. Den markedsbaserede opgørelse er beregnet som den lokationsbaserede tilgang, men justeret for virksomhedens indkøb af certifikater for vedvarende energi.

Scope 3 er overvejende udgiftsbaseret. Hvor data ikke var tilgængelige, er foretaget estimatopgørelser baseret på areal, antal ansatte, rejseafstande samt produktionsvolumen og mængder for erhvervede materialer. Der er benyttet emissionsfaktorer fra Exiobase, DEFRA, Ecoinvent, NTM og AIB. Alle emissionsfaktorer er opdateret til seneste 2025-niveauer. Der er indarbejdet en aktivitetsbaseret opgørelse fra Lynetteholm P/S.

Vedrørende Science Based Targets Initiative: By & Havn fik sit scope 1- og 2-mål valideret i 2023 som SMV (Små og Mellemstore Virksomheder). SBTi har siden opdateret retningslinjer om klassificering af virksomheder, og By & Havn er nu klassificeret som 'corporate'. Dialog i 2025 med SBTi har bekræftet, at By & Havns godkendte klimamål for scope 1 og 2 fortsat er gyldige og skal genvalideres i 2028 på corporate-vilkår.

Vedrørende elektricitet (energiforbrug): By & Havn opgør elforbruget på baggrund af data fra EL-overblik, som indeholder Energinets samlede oplysninger om alle elmålere i Danmark. Oplysningerne sammenholdes med elmåleres placering og anvendelsesområde for at sikre korrekt fordeling.

Oplysninger om vedvarende elektricitet baseres på indkøb af europæisk vindmøllestrøm. Certifikater for vedvarende energi leveres af Ørsted.

Affald og eget affald

Mængderne af affald beregnes ud fra de oplysninger om affald, som By & Havn modtager fra affaldsbehandlere. Disse oplysninger omfatter bl.a. information om affaldsbehandler (dataleverandør), behandlingsform (genanvendelse, forbrænding, rensning, deponi) samt affaldstyper eller kategorier og EAK-kode.

Eget affald defineres som husholdningslignende affald og byggeaffald fra daglig drift og vedligehold. Data hentes ud fra følgende kategorier affald: a) affald, som By & Havn genererer på egne kontorer og driftslokationer, b) affald fra selskabets byrumsarealer på land og vand og c) affald fra de lejere, hvor By & Havn selv står for bortskaffelse af affald. Iht. Miljøstyrelsens EAK-koder er der tale om alt affald inden for EAK-kode 15, 20 og 17; sidstnævnte renses for de mængder, som ikke vedrører bygningsaffald relateret til daglig drift og vedligehold.

Beregningen af procentsats for reel genanvendelse fremkommer ved, at By & Havn samkører oplysninger fra affaldsbehandlere med Miljøstyrelsens affaldsstatistik om tabsrater pr. EAK-kode. For 2023, 2024 og 2025 omfatter reel genanvendelse alene EAK-kode 15 og 20, idet der fra Miljøstyrelsen for nuværende ikke foreligger en vejledning om tabsrater for EAK-kode 17.

Vand

Vandudtag opgøres på baggrund af indberetninger fra HOFOR for de lokationer, som By & Havn benytter til

egen drift samt By & Havns parkeringsanlæg. Data modtages opdelt på BS-nummer og målnummer, og aggregeres herefter til et samlet vandudtag. Da By & Havn ikke har et væsentligt vandforbrug, sidestilles vandforbrug og vandudtag. Vandforbruget afspejler ikke forbrug i udlejede bygninger.

Bynatur og biodiversitet

By & Havn laver opgørelser af det land- og vandareal, som selskabet ejer/forvalter ved hjælp af ortofotos. Vedrørende oplysninger om Natura 2000-områder, §-3 naturbeskyttede områder og områder, der er fredet i henhold til Naturbeskyttelsesloven, trækkes der data fra Miljøstyrelsen (MiljøGIS).

Baseline for biodiversitet på land og vand er etableret i 2023. På land er baseline etableret på basis af GIS-kort, green cover-analyse og indsamling af naturregistreringer fra offentlige registre. På vand er baseline etableret på baggrund af kortlægning af havbundens forskellige sedimenttyper og dybder, som er bestemmende for, hvilke planter og dyr der kan være.

Social

Andel af solgte etagemeter til almene boliger

Andel af solgte etagemeter til almene boliger i forhold til samlede antal solgte etagemeter = (sum af solgte etagemeter bygget til almene boliger / sum af samlet solgte etagemeter bygget til boliger) x 100. Opgørelse af etagemeter (bruttoetageareal) sker på basis af bogførte salg i det pågældende regnskabsår. Ved en almen bolig forstås en bolig, der opføres, udlejes og administreres af en almen boligorganisation. Bruttoetageareal

er et mål for udnyttet eller udnytteligt areal i en bygning. Det beregnes ud fra målene af bygningens ydermure og inkluderer derved også trappearealer og lignende. Enhed: Pct.

Sammensætning af boliger

Sammensætning af boliger (private ejerboliger, private lejeboliger, almene boliger, andelsboliger, anden/uoplyst ejerform) – den eksisterende boligbestand i områder, hvor By & Havn (frem til 2007 Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S) har solgt grunde og deltaget i byudviklingen, opgøres ift. fordeling af boligernes ejerform. Data består af senest tilgængelig statistik over områderne Ørestad og Nordhavn, som årligt leveres som særtræk fra Danmarks Statistik. Data for områderne i Sydhavnen og Søndre Frihavn trækkes fra Systemet Resights, hvoraf boligernes ejerform fremgår. Begge datakilder trækker på BBR-registret. Sammensætning af boliger beregnes ud fra formlen (sum antal boliger pr. ejerform / sum af antal boliger) x 100. Enhed: Pct.

Variation i boligstørrelsen

Variation i boligstørrelsen, totalen og pr. område (<50m, 50-70, 70-90, 90-110, >110) – den eksisterende boligbestand i områder, hvor By & Havn (frem til 2007 Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S) har solgt grunde og deltaget i byudviklingen, opgøres ift. fordeling af boliger efter størrelse af boligareal. Data består af senest tilgængelig statistik over områderne

Ørestad og Nordhavn, som årligt leveres som særtræk fra Danmarks Statistik. Data for områderne i Sydhavnen og Søndre Frihavn trækkes fra Systemet Resights, hvoraf boligernes boligareal fremgår. Begge datakilder trækker på BBR-registret. Variation i boligstørrelsen beregnes ud fra formlen (sum antal boliger pr. interval for boligareal / sum af antal boliger) x 100. Enhed: Pct.

Drukne- og vandhændelser

Oplysninger om drukne- og vandhændelser i Københavns Havn er baseret på data fra Den Danske Druknekoorte, der omfatter præhospitale patientjournaler for fatale og ikke-fatale drukne- og vandhændelser. Data er identificeret ved anvendelse af søgekriterier og efterfølgende kvalitetssikret gennem manuel validering. Datagrundlaget er udarbejdet i samarbejde med Region Sjællands Præhospitalt Center og dækker perioden 2016–2024.

Overtrædelser af arbejdsklausuler

Antal dokumenterede overtrædelser af klausuler og principper fra interne eller eksterne kontroller. Overtrædelser af arbejdsklausuler er inklusiv eventuelle overtrædelser heraf hos hovedentreprenørerne og de enkelte underentreprenører. Enhed: Antal.

Fuldtidsarbejdsstyrke

Full Time Employment (FTE) er opgjøret svarende til en fuldtidskontrakt på 160,33 timer om måneden. Det registreres ud fra det, som er anført i medarbejdernes ansættelseskontrakter. Hvis en medarbejder har 15-20 timer om ugen, registreres det som 0,5 FTE.

Der trækkes tal med udgangen af Q4 det pågældende år. Tallene trækkes i By & Havns HR-system for alle fire kvartaler. FTE-tallet opgøres på baggrund af de fire. kvartaler, dvs. historisk dashboard i TT (1.4.24/1.7.24/1.10.25/1.1.26) og divideres med 4.

Kønsdiversitet, antal ansatte, underrepræsenteret køn

Kønsdiversitet i By & Havn defineres som den procentvise andel af det underrepræsenterede køn (der tages udgangspunkt i det juridiske køn) ud af den samlede medarbejdergruppe, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere.

Enhed: Pct.

Kønsdiversitet, ledelsesgruppe, underrepræsenteret køn

Defineres som den procentvise andel af det underrepræsenterede køn (der tages udgangspunkt i det juridiske køn) ud af den samlede ledelsesgruppe. Ledelse med personaleansvar består af administrerende direktør, direktionen og chefer, der indgår i chefgruppen.

Enhed: Pct.

Medarbejderomsætningshastighed

Opgørelsen omfatter alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere. Tallet er fremkommet ved at opgøre (antal fratrædelser i perioden / gennemsnitligt antal ansatte i perioden (kvartalsvis divideret med antal kvartaler)) × 100.

Enhed: Pct.

Sygefravær

Sygefravær beregnes for alle ansatte med udgangspunkt i medarbejdernes effektive arbejdstid pr. år.

Opgørelsen omfatter alle ansatte. Sygefravær = $(\sum \text{antal sygetimer} / \sum \text{effektive arbejdstimer}) \times 100$.

Enhed: Pct.

Aldersfordeling

Opgørelse over alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere. Alderen defineres ud fra alderssammensætningen med udgangen af 4. kvartal det pågældende år. Det er samtidig det tidspunkt, hvor tallene trækkes. Tallene trækkes i By & Havns HR-system.

Medarbejdertilfredshed

Beregnes på baggrund af data fra eNPS – Employee net promoter score. Der trækkes tal med udgangen af 4. kvartal det pågældende år. Tallene trækkes i By & Havns medarbejdertilfredshedssystem, Weekli. Medarbejdertilfredshed opgøres for alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere, som har afgivet svar i medarbejdertilfredshedssystemet.

Arbejdsulykker og arbejdsulykker med fravær til følge

Arbejdsulykker opgøres på baggrund af de indrapporterede ulykker. Arbejdsulykker med fravær til følge opgøres ved (antallet af registrerede arbejdsrelaterede ulykker i rapporteringsåret / antal arbejdstimer for alle ansatte sammenlagt for rapporteringsåret) × 200.000.

Enhed: frekvens pr. 100 ansatte i et givent år.

Efteruddannelse

Opgøres ved optælling af registrerede efteruddannelses timer for de enkelte medarbejdere og opdeles på køn.

Governance

Bestyrelsens kønsdiversitet

Bestyrelsens kønsdiversitet = (underrepræsenterede køn blandt bestyrelsesmedlemmer / alle bestyrelsesmedlemmer) × 100. Opgørelsen af kønsdiversitet for bestyrelsen er opgjort på balancedagen.

Enhed: Pct.

Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder

Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder = $(\sum \text{antal bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsesmedlemmet har været til stede}) \text{ pr. bestyrelsesmedlem} / (\text{antal bestyrelsesmøder} * \text{antal bestyrelsesmedlemmer}) \times 100$.

Enhed: Pct.

Måler aktivitetsniveauet for bestyrelsesmedlemmer. Skal ses i sammenhæng med Komitéen for god Selskabsledelses anbefaling om bestyrelsesevaluering. En relativt lav eller faldende tilstedeværelse kan indikere mindre opmærksomhed på bestyrelsesarbejdet.

Whistleblower

Antal indberetninger i whistleblowerordningen. Enhed: Samlet antal af indberetninger til ordningen i perioden. By & Havns whistleblowerpolitik er omfattet af lov om beskyttelse af whistleblowerne ('whistleblowerloven').

Regnskab

4.0

De uafhængige revisorers påtegning	86
Anvendt finansiell regnskabspraksis	88
Resultat og balance	93
Noter	96



Et kig ind mod boligerne i Ørestad Syd fra træpromenaden ved Kalvebod Tårn

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov nr. 1157 af 8. juni 2021. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl,

og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse

med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse. Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 25. marts 2026

Rigsrevisionen
CVR: 77 80 61 13

Glenn Elton Hvidt
Kontorchef

Lykke Camilla Skov
Fuldmægtig

EY Godkendt revisionspartnerselskab
CVR: 33 94 61 71

Ulrik Benedict Vassing
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne32827

Rasmus F. Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne44147

Anvendt finansiel regnskabspraksis

Generelt

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

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab, ligesom opstilling af regnskabsposterne i resultatopgørelsen er tilpasset virksomhedens særlige forhold for bedre at vise resultatdannelsen.

Ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

I tidligere regnskabsår har By & Havn behandlet finansielle instrumenter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 37, stk. 5, hvilket har medført anvendelse af relevante IFRS-standarder (IFRS 9, IFRS 13, IFRS 7) som grundlag for indregning, måling, præsentation og noteoplysninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, herunder også afledte finansielle instrumenter.

By & Havn har for indeværende år valgt at ændre anvendt regnskabspraksis, så bestemmelsen i § 37, stk. 5 ikke anvendes. Indregning, måling, præsentation

og oplysninger af finansielle aktiver og forpligtelser, herunder også afledte finansielle instrumenter, sker derfor i henhold til de sædvanlige principper i årsregnskabsloven.

Forholdet har alene indflydelse på den regnskabsmæssige behandling af lån, der under IFRS 9 blev målt til dagsværdi over resultatopgørelsen (dagsværdioption). Disse måles fremadrettet til amortiseret kostpris. For virksomhedens øvrige primære og afledte finansielle instrumenter er der ikke forskel i den tidligere regnskabsmæssige behandling efter internationale regnskabsstandarder og årsregnskabsloven.

Baggrunden for ændringen er, at lånene forventes holdt til udløb, og ledelsen vurderer, at det bedre giver et retvisende billede af indregne den effektive rente i resultatopgørelsen frem for at opgøre lånene til dagsværdi. Dette understøtter ledelsens beslutning om at beholde lånene til udløb, der efter ledelsens vurdering bedre giver et retvisende billede af By & Havns finansielle forpligtelser samt resultat.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den akkumulerede effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo sammenligningsåret (1. januar 2024) udgørende 160 mio. kr. Ved overgang anvendes regnskabsmæssig sikring i det omfang dokumentationskrav er opfyldt. Dette omfatter afledte finansielle instrumenter, der indgår i effektiv dagsværdisikring af visse lån, som pr. 1 januar 2024 udgør 498 mio. kr.

Hvor der anvendes dagsværdisikring, behandles ændringer i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser" sammen med tilsvarende ændringer i dagsværdien af de tilhørende sikringsinstrumenter.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er oplistet nedenfor.

Resultatopgørelse:

Mio. kr.	2025	2024
Dagsværdireg. af finansielle forpligtelser	-449	142
Årets resultat	-485	142

+ = Forbedring af resultat
- = Forværring af resultat

Balanceposter:

Mio. kr.	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Egenkapital	-467	-18	-160
Kreditinstitutter	467	18	160
Balancesum	0	0	0

+ = Forbedring af egenkapital
- = Forværring af egenkapital

Sammenligningstal for 2024 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af hoved- og nøgletal for 2021 - 2023 som følge af

ændringen i regnskabspraksis for ovenstående. Dette påvirker posterne i hovedtaloversigten relateret til "Dagsværdireguleringer af gæld", "Periodens resultat", "Egenkapital" og "Nettorentebærende gæld" samt dertil hørende opgjorte nøgletal.

Tilpasning af klassifikation af tilgodehavende metrotillægs købesummer

Tilgodehavende metrotillægs købesummer har tidligere år været præsenteret som en del af investeringsejendommene (Materielle anlægsaktiver). Da de tilhørende byggeretter er solgt, vurderes det mere retvisende at præsentere værdien af tillægs købesummerne som "Øvrige finansielle anlægsaktiver" (tilgodehavende), der måles til amortiseret kostpris.

På tilsvarende vis præsenteres den løbende forrentning af metrotillægs købesummerne i resultatopgørelsen som "Finansielle indtægter" i stedet for "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme".

Dette har medført en reduktion af værdien af investeringsejendommene i sammenligningstallene for 2024 med 1.066 mio. kr. og en tilsvarende forøgelse af værdien af "Øvrige finansielle anlægsaktiver" med 1.066 mio. kr. Finansielle indtægter for 2024 er øget med 20 mio. kr. og Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er reduceret med 20 mio. kr. Årets resultat og egenkapital for 2024 er ikke påvirket af dette forhold.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Herudover indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt af visse finansielle aktiver og forpligtelser i resultatopgørelsen. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, bortset fra finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter havneindtægter, huslejeindtægter, parkeringsindtægter, indtægter fra jordmodtagelse og øvrig omsætning. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode. Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

Parkeringsindtægter indregnes lineært i resultatopgørelsen over den periode, hvor ydelsen leveres.

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord slutdeponeres.

Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden regnskabsperiodens udgang.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til interessentskabets hovedaktivitet.

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

Omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger

Immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er mellem 3 og 5 år.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	40-70 år
Bygninger mv.	10-40 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi. Restværdien af immaterielle og materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Finansielt leasede aktiver afskrives over den korteste periode af leasingperioden og aktivets brugstid.

Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

Der afskrives ikke på arealer (grunde) og investerings-ejendomme. Investerings-ejendomme optages til dagsværdi, jf. nedenfor.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger vedrørende gæld til kreditinstitutter, likvide beholdninger samt gældsforpligtelser, og indregnes med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af finansielle poster

Regnskabsposten indeholder finansielle omkostninger vedrørende markedsværdireguleringer af virksomhedens afledte finansielle instrumenter.

Herudover indgår markedsværdiregulering af gæld til Nationalbanken, hvor der igennem et afledt finansielt instrument er opnået effektiv dagsværdisikring (fast til variabel rente).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt

periodens beregnede dagsværdireguleringer. For opgørelse af dagsværdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste i forhold til den seneste skønnede dagsværdi for de pågældende ejendomme.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver er på tidspunktet for første indregning målt til kostpris. Efterfølgende måles aktiverne til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investerings-ejendomme

Investerings-ejendomme defineres som ejendomme, der ikke anvendes i interessentskabets drift, og som besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved salg.

Investerings-ejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

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

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Renteomkostninger aktiveres ikke.

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om

der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber indregnet under finansielle anlægsaktiver indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes periodens resultat i datterselskaber med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i datterselskaber".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i datterselskaber" datterselskabernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel uafskrevet goodwill.

Kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser

Kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser indregnet under finansielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytter føres over resultatopgørelsen. Udbytter indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den underliggende virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Tilgodehavender under Finansielle anlægsaktiver ("Øvrige finansielle anlægsaktiver")

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser nedskrives for forventede tab i hele tilgodehavendets levetid. Nedskrivningen baseres på dels et forventet tab opgjort ud fra tilgodehavendets alder og dels en individuel vurdering af særlig risikofyldte tilgodehavender. Øvrige tilgodehavender nedskrives på grundlag af en individuel vurdering af identificerede risikofyldte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, der består af børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

Andre hensatte forpligtelser

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

Gæld til Nationalbanken (dedikeret til Lynetteholm):

Lån vedrørende Lynetteholm indregnes til amortiseret kostpris. Kurstabet ved indgåelsen af låneaftalerne amortiseres over lånets løbetid, således at renteomkostningen i resultatopgørelsen afspejler lånets effektive rente.

Reglerne om regnskabsmæssig sikring anvendes ikke for disse lån, da By & Havn har tilsvarende modsatte swaps mod datterselskabet Lynetteholm P/S.

Gæld til Nationalbanken (øvrige lån):

Øvrige lån til Nationalbanken indregnes til amortiseret kostpris. Kurstabet ved indgåelsen af låneaftalerne amortiseres over lånets løbetid, således at renteomkostningen i resultatopgørelsen afspejler lånets effektive rente.

Lån, hvor der gennem et afledt finansielt instrument er opnået effektiv dagsværdisikring (fast til variabel rente), måles i henhold til reglerne om regnskabsmæssig sikring til dagsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indeholdt under både aktiver og passiver måles til dagsværdi. Finansielle instrumenter med løbetid over 1 år klassificeres som henholdsvis finansielle anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld. Hvor der for et finansielt aktiv er modtaget sikkerheder for mellemværender, indregnes ikke forventede kredittab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter bankgæld, gæld til Københavns Kommune, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingforpligtelser

Gældsforpligtelser relateret til finansiell leasing indregnes til den kapitaliserede restleasingforpligtelse.

Deposita

Deposita måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsperioder.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- | | |
|----------|---|
| Niveau 1 | Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked. |
| Niveau 2 | Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer. |
| Niveau 3 | Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. |

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser interessentskabets pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt interessentskabets likviditet ved periodens begyndelse og udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres efter den indirekte metode med udgangspunkt i periodens resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, dagsværdireguleringer, regulering af hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen og renteind- og udbetalinger. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, bortset fra "Kortfristet del af langfristet gæld", ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt langfristede udlån til dattervirksomheder. Herudover indgår køb og salg af værdipapirer, som stilles i sikkerhed for afledte finansielle instrumenter.

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 posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

Segmentoplysninger

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

Arealudvikling består af:

- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, herunder også omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af interessentskabets ejendomme, samt indtægter fra jorddepot
- Udviklingselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, der vedrører arealudvikling
- Øvrige poster, der ikke falder ind under de øvrige forretningssegmenter.

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af bygnings-, areal- og vandareallejemål
- Indtægter ved salg af udlejningsejendomme, herunder værdiregulering af udlejningsejendomme
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

Havnedrift består af:

- Udviklingselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet By & Havn I/S og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Parkering består af:

- Indtægter fra parkering på Udviklingselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Udviklingselskabet By & Havn I/S' parkeringsanlæg.

Der er kun ét geografisk segment.

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

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelse

For perioden 1.1. - 31.12. 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2025	2024
Nettoomsætning	1	650.733	616.796
Andre driftsindtægter		257	340
Indtægter i alt		650.990	617.136
Personaleomkostninger	2	-145.414	-131.099
Andre eksterne omkostninger	3	-224.546	-219.407
Af- og nedskrivninger	4	-25.617	-33.645
Resultat af primær drift		255.413	232.985
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-60.441	-26.284
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	-160.595	-42.732
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6	7.650	8.500
Finansielle indtægter	7	1.050.638	131.065
Finansielle omkostninger	8	-524.377	-496.258
Resultat efter finansielle poster		568.288	-192.724
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	9	320.648	539.018
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		888.936	346.294
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	10	634.568	138.217
Periodens resultat		1.523.504	484.511
Særlige poster	11		
Forslag til resultatdisponering	12		



Andersen Bakery ligger godt placeret langs kanalen og metrohøjbanen i Ørestad City

Balance: Aktiver

Pr. 31.12. 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		8.755	5.988
Immaterielle anlægsaktiver	13	8.755	5.988
Investeringsjendomme		11.598.466	11.028.191
Grunde og bygninger		365.830	364.719
Havneindretninger		1.983.269	500.999
Driftsmateriel		32.458	21.476
Materielle anlægsaktiver under opførelse		372.446	1.353.152
Materielle anlægsaktiver	14	14.352.469	13.268.537
Kapitalandele i datterselskaber	15	72.015	132.456
Kapitalandele i joint ventures	16	967.457	912.551
Kapitalandele i kapitalinteresser	16	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	17	1.965.585	1.069.963
Derivater	24	585.067	509.920
Derivater vedr. Lynetteholm	24	78.802	0
Finansielle anlægsaktiver		3.843.705	2.799.669
Anlægsaktiver i alt		18.204.929	16.074.194
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18	185.090	142.724
Tilgodehavender fra salg af investeringsjendomme	19	263.770	11.137
Tilgodehavende hos datterselskaber	20	3.732.752	2.958.256
Tilgodehavende hos joint ventures	20	638.070	611.924
Andre tilgodehavender	21	230.535	234.886
Periodeafgrænsningsposter	22	4.677	7.167
Tilgodehavender		5.054.894	3.966.094
Værdipapirer	24	449.888	1.308.994
Likvide beholdninger	24	280.913	234.114
Værdipapirer og likvide beholdninger		730.801	1.543.108
Omsætningsaktiver i alt		5.785.695	5.509.202
Aktiver i alt		23.990.624	21.583.396

Balance: Passiver

Pr. 31.12. 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2025	2024
Egenkapital			
Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		64.784	125.225
Overført resultat		177.427	-1.406.518
Egenkapital i alt		746.775	-776.729
Hensatte forpligtelser			
Hensatte forpligtelser	23	107.383	78.954
Hensatte forpligtelser		107.383	78.954
Gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	24	13.830.313	15.482.996
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	24	2.374.585	1.943.492
Deposita		63.111	60.214
Gæld til Københavns Kommune	24	745.400	745.400
Derivater	24	789.697	1.375.843
Derivater vedr. Lynetteholm	24	78.802	0
Langfristede gældsforpligtelser		17.881.908	19.607.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	24	4.225.827	1.830.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.023	435.596
Derivater	24	30.241	3.899
Anden gæld	25	720.242	334.663
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.225	68.368
Kortfristede gældsforpligtelser		5.254.558	2.673.226
Gældsforpligtelser i alt		23.136.466	22.281.171
Passiver i alt		23.990.624	21.583.396
Eventualforpligtelser mv.	26		
Leasingforpligtelser	27		
Honorar til revision	28		
Nærtstående parter og ejerforhold	29		
Segmentoplysninger	32		

Egenkapitalopgørelse

Pr. 31.12. 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Akk. effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis			-160.055	-160.055
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	504.564	151.509	-1.917.312	-1.261.239
Periodens resultat 31. december 2024 korrigeret for ændring af anvendt regnskabspraksis	0	-26.284	510.794	484.510
Egenkapital 31. december 2024	504.564	125.225	-1.406.518	-776.729
Periodens resultat	0	-60.441	1.583.945	1.523.504
Egenkapital 31. december 2025	504.564	64.784	177.427	746.775

Pengestrømsopgørelse

For perioden 1.1. - 31.12. 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2025	2024
Periodens resultat		1.523.504	484.510
Reguleringer	30	-1.152.861	-111.449
Ændring i driftskapital	31	90.226	-125.705
Renteindbetalinger og lignende		207.697	150.201
Renteudbetalinger og lignende		-399.657	-400.385
Pengestrømme fra driftsaktivitet		268.909	-2.828
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-4.873	-1.586
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.714.900	-2.047.299
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-78.158	-272.100
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder		-721.840	-1.200.187
Salg af investeringsejendomme		653.256	477.441
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		102	1.558
Køb og salg af værdipapirer		859.106	285.337
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		-152.945	-34.232
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.160.252	-2.791.068
Optagelse af lån, nettoprovenue		3.091.660	5.658.057
Tilbagebetaling af gæld		-2.153.518	-3.109.734
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		938.142	2.548.323
Ændring i likvider		46.799	-245.573
Likvider primo		234.114	479.687
Likvider ultimo		280.913	234.114
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		280.913	234.114
Likvider ultimo		280.913	234.114

Noter

Note 1 Nettoomsætning

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Havneindtægter	4.481	4.206
Lejeindtægter, ejendomme	288.187	256.154
Lejeindtægter, havn	106.466	113.210
Parkeringsindtægter	135.908	125.769
Jordmodtagelse, havn	57.594	45.711
Øvrig omsætning	58.097	71.746
Nettoomsætning i alt	650.733	616.796

Note 2 Personaleomkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Lønninger	119.936	108.735
Pensioner	15.125	13.555
Andre omkostninger til social sikring	2.580	2.135
Øvrige personaleomkostninger	7.773	6.674
Personaleomkostninger i alt	145.414	131.099
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	3.191	3.067
Bestyrelse	1.741	1.590
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	4.932	4.657
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	176	165

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Drifts- og administrationsomkostninger	165.196	144.348
Hensatte omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	30.349	15.906
Ejendomsskatter og afgifter	29.001	59.153
Andre eksterne omkostninger i alt	224.546	219.407

Note 4 Af- og nedskrivninger

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Bygninger	2.094	2.056
Havneindretninger	18.803	26.969
Driftsmateriel	2.615	3.008
Immaterielle anlægsaktiver	2.105	1.612
Af- og nedskrivninger i alt	25.617	33.645

Note 5 Resultat af kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Resultat af andel i datterselskaber efter skat:		
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	20.131	-12
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	-26.776	12.237
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	-53.796	-38.509
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	-60.441	-26.284

Note 6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Resultat i joint ventures:		
Udbytter, Fælledby P/S	-160.595	0
Udbytter, Kronløbsøen Projekt P/S	0	-42.732
Resultat i joint ventures i alt	-160.595	-42.732
Resultat i kapitalinteresser:		
Udbytter, Harbour P/S	7.650	8.500
Resultat i kapitalinteresser i alt	7.650	8.500
Resultat i joint ventures og kapitalinteresser i alt	-152.945	-34.232

Note 7 Finansielle indtægter

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Renteindtægter, kreditinstitutter	11.342	14.814
Renteindtægter, værdipapirer	28.271	38.506
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	73.634	55.102
Renteindtægter, Københavns Kommune	0	196
Valutakursreguleringer	13.004	2.906
Finansielle indtægter, metrotillægskøbesum	924.370	19.526
Andre finansielle indtægter	17	15
Finansielle indtægter i alt	1.050.638	131.065

Note 8 Finansielle omkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Renteomkostninger, kreditinstitutter	428.392	341.382
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	79.180	150.946
Renteomkostninger, værdipapirer	3.562	736
Finansiel leasing	2.595	3.152
Valutakursreguleringer	10.636	0
Andre finansielle omkostninger	12	42
Finansielle omkostninger i alt	524.377	496.258

Note 9 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	43.395	52.704
Værdireguleringer af investeringsejendomme	277.253	486.314
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	320.648	539.018

Note 10 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Dagsværdiregulering af lån (dagsværdisikring)	115.116	-225.182
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter (dagsværdisikring)	-131.060	265.660
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter (øvrige)	650.512	97.739
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	634.568	138.217

Note 11 Særlige poster

I regnskabsåret har ledelsen foretaget en revurdering af det regnskabsmæssige skøn vedrørende værdien af de forventede betalinger af metrotillægskøbesummer. Den opdaterede vurdering har medført en tilbageførsel af tidligere indregnet nedskrivning på 872 mio. kr. Tilbageførslen er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter. Der henvises til note 17 for en nærmere beskrivelse af forudsætninger og opgørelsesmetode.

By & Havns investeringsejendomme opgøres til dagsværdi, der i høj grad er baseret på skøn. Skønnene revurderes årligt på baggrund af seneste viden om de parametre, som skøn baseres på. De væsentligste effekter af ændrede skøn er beskrevet i note 14, hvor investeringsejendomme er yderligere beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

Note 12 Forslag til resultatdisponering

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-60.441	-26.284
Overført overskud	1.583.945	510.795
Forslag til resultatdisponering i alt	1.523.504	484.511

Note 13 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Software
Kostpris 1. januar	12.225
Overførsler i perioden	4.872
Kostpris 31. december 2025	17.097
Af- og nedskrivninger 1. januar	6.237
Periodens afskrivninger	2.105
Af- og nedskrivning 31. december 2025	8.342
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	8.755
Afskrives over	4 år

Note 14 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	13.250.560	492.232	1.476.485	51.470	1.353.152
Tilpasning af klassifikation, jf. anvendt regnskabspraksis	-1.066.000	0	0	0	0
Korrigeret kostpris 1. januar	12.184.560	492.232	1.476.485	51.470	1.353.152
Tilgang	-4.829	0	0	0	1.579.950
Afgang i perioden	-23.000	0	0	-1.893	0
Overførsler i perioden	1.037.850	3.205	1.501.073	13.656	-2.560.656
Kostpris 31. december 2025	13.194.581	495.437	2.977.558	63.233	372.446
Værdireguleringer 1. januar	-1.156.369	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	277.254	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer vedr. afgang ved salg af byggeretter	-717.000	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2025	-1.596.115	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	127.513	975.486	29.994	0
Periodens nedskrivninger	0	0	0	0	0
Reklassifikation	0	0	0	0	0
Periodens afskrivninger	0	2.094	18.803	2.615	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-1.834	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	129.607	994.289	30.775	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	11.598.466	365.830	1.983.269	32.458	372.446

Note 14 Materielle anlægsaktiver - fortsat

By & Havns investeringsejendomme er på balance-dagen den 31. december 2025 opgjort til en værdi af 11.598 mio. kr. Investeringsejendommene består af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 4.305 mio. kr., af parkeringsanlæg til en værdi af 2.497 mio. kr. og af udviklingsejendomme (byggeretter) til en værdi af 4.796 mio. kr.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns anlægsaktiver. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte ejendomme, der i alt udgør ca. 50 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2025 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2025 og foregående år.

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

Udlejningsejendomme

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlejet til CMP. Endvidere er vandareallejemål undtaget af vurderingen.

Porteføljen af udlejningsejendomme er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden, idet det generelt set antages, at den nuværende nettoleje kan opretholdes på langt sigt. I konkrete tilfælde er der taget højde for, at visse ejendomme overgår til udviklingsejendomme og dermed skal frasælges, efterhånden som selskabets arealer omdannes.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje

÷ Korrektur for generel tomgang
 ÷ Drift og vedligehold
 ÷ Ejendomsskatter
 ÷ Administration (2,5 pct. af bruttolejen)
 = Nettoleje

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveaet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 5,3 pct., lagerlejemål 0,9 pct. samt showroom, butik og restaurant 3,2 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

Lejemål, der omfatter arealer uden bygninger, er ikke værdisat. Til gengæld er der heller ikke indregnet tomgang for de udlejede areallejemål.

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype eller erfaringstal for de enkelte

ejendomme. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2025. Dog er der for fire større ejendomme på Sundmolen indarbejdet en forventet stigning i ejendomsskatterne som følge af det nye vurderingssystem. Den forsigtige antagelse vedrørende ejendomsskatterne for disse fire ejendomme har indebåret en reduktion af værdien af ejendommene med ca. 140 mio. kr. (ca. 6 pct. af værdien af de fire pakhuse).

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4 og 9,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme med kort tid til afvikling fastsat til 20 pct. Afkastkravene er i overvejende grad baseret på markedsrapporter fra valuarer samt konkrete valuarvurderinger af de mest værdifulde bygningslejemål. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 6,07 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita.

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 4.305 mio. kr. til 3.698 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 5.149 mio. kr.



Der lægges sten på den dæmning, der udgør Lynetteholms omkreds

Note 14 Materielle anlægsaktiver - fortsat

By & Havn har indgået aftale med Staten om etablering af nyt lager til UNICEF i Ydre Nordhavn (Campus 4). Lageret, der ventes at stå færdigt i 2029/2030, skal erstatte det nuværende UNICEF-lager (Campus 2) i Ydre Nordhavn. Der er tale om en investering på 3,4 mia. kr., hvoraf der er afholdt ca. 100 mio. kr. til forundersøgelser og projektering, der står anført under Materielle anlægsaktiver under opførelse.

Efter UNICEF's fraflytning fra Campus 2 er målet at udleje det til tredjepart på markedsvilkår. Værdien af Campus 2 er i årets regnskab nedskrevet med 129 mio. kr., da den fremtidige skønnede lejeindtægt ligger under det hidtidige lejeniveau.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Gennemsnitlige afkastkrav (pct.)	5,07 pct.	5,57 pct.	Centralt skøn 6,07 pct.	6,57 pct.	7,07 pct.
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	5.149	4.689	4.305	3.978	3.698

Parkeringsanlæg

By & Havn har en række parkeringsanlæg primært i byudviklingsområderne Ørestad og Nordhavn, der udlejes på markedsvilkår. Værdien af parkeringsanlæggene er vurderet på baggrund af kapitaliseringsmetoden inkl. nødvendige investeringer i yderligere parkeringsanlæg med et tilhørende forventet indtjeningspotentiale. Den samlede værdi pr. 31. december 2025 er opgjort til 2.497 mio. kr. Der er anvendt et afkastkrav på 5,5 pct. realt. Såfremt afkastkravet øges til 6,5 pct., mindskes værdien af parkeringsanlæggene til 2.093 mio. kr. Ved et fald i afkastkravet til 4,5 pct. vil værdien øges til 3.083 mio. kr.

Værdi af parkeringsanlæg ved ændring i afkastkrav:

Ændring i pris (pct.)	6,5 pct.	6,0 pct.	Centralt skøn 5,5 pct.	5,0 pct.	4,5 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	2.093	2.278	2.497	2.761	3.083

Udviklingsejendomme

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt 3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,6 mio. etagemeter. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være 30-50 år afhængig af konjunkturudviklingen.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggemodnings- og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om pris, afhændelsestidspunkt og diskonteringsfaktor, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

I forhold til vurderingerne i 2024-regnskabet er de væsentligste ændringer i forudsætningerne knyttet til salgspriser og byggemodningsomkostninger. Ændrede forventninger til salgspriser, der bl.a. baseres på valuarvurderinger, har alt andet lige øget værdien af byggeretterne med 1.021 mio. kr. i forhold til 2024-regnskabet. Nyeste budgetter for byggemodning af bl.a. Levantkaj har til gengæld givet grundlag for at øge forventningen til de fremtidige byggemodningsomkostninger. Alt andet lige har det reduceret værdien af byggeretterne med 1.267 mio. kr.

Følsomhedsberegninger

Værdien af udviklingsejendommene, herunder byggeretterne, er pr. 31. december 2025 opgjort til 4.796 mio. kr. Følsomheden for byggeretter i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger, fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,1 pct. realt.

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af byggeretterne mindskes med 597 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 707 mio. kr.

Note 14 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Værdi af byggeretter ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,1 pct.	5,6 pct.	Centralt skøn 5,1 pct.	4,6 pct.	4,1 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	4.199	4.485	4.796	5.134	5.503

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at ca. 3 mio. etagemeter sælges over en ca. 35-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 477 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 565 mio.kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	4.319	4.796	5.361

Salgspriser

Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den forventede salgsperiode.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en stigning i de beregnede dagsværdier på 998 mio. kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i salgspriser:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	3.798	4.297	4.796	5.295	5.794

Byggemodningsomkostninger

Indeholdt i vurderingen af værdien af udviklingsejendommene er et skøn over de byggemodningsomkostninger, der skønnes nødvendige for at realisere salg af byggeretter. Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i byggemodningsomkostningerne på 10 procentpoint sænke den beregnede dagsværdi med 385 mio. kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i byggemodningsomkostningerne:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	5.181	4.988	4.796	4.604	4.411

Note 15 Kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.		Kapital- andele i datter- selskaber
Kostpris 1. januar		7.231
Kostpris 31. december 2025		7.231
Værdireguleringer 1. januar		125.225
Periodens resultat		-60.441
Værdireguleringer 31. december 2025		64.784
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		72.015

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egen- kapital	Stemme- og ejer- andel	
Datterselskaber						
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	193.462	20.103	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	5	21	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	-26.780	65.273	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	4	68	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	-53.618	-13.514	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	5	63	100 pct.

Ny forretningsplan for Tunnelfabrikken

I 2025 har ledelsen udarbejdet et udkast til en ny forretningsplan for Tunnelfabrikken inden for rammerne af den gældende lokalplan. På baggrund af de i forretningsplanen indeholdte forudsætninger og estimater er den samlede ejendomsværdi for Tunnelfabrikken opgjort til 160 mio. kr. Som følge af at projektet stadig befinder sig i en indledende fase, er den foretagne værdiansættelse forbundet med usikkerhed.

Forretningsplanen danner grundlag for tiltrækning af en ny investor, som påtænkes at indtræde i projektet sammen med By & Havn.

Idet forretningsplanen fortsat befinder sig i en indledende fase, og der endnu ikke foreligger en endelig afklaring af fordelingen af den forventede værdi mellem Tunnelfabrikken 1 P/S og Tunnelfabrikken P/S, er ejendomsværdien foreløbigt fordelt ligeligt mellem de to selskaber. Den opdaterede værdiansættelse har medført en negativ værdiregulering i forhold til tidligere indregnet værdi.

Som konsekvens heraf udgør egenkapitalen i Tunnelfabrikken P/S pr. balancedagen -13,5 mio. kr. By & Havn har afgivet en støtteerklæring til fordel for Tunnelfabrikken P/S, og har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet til rådighed til sikring af selskabets fortsatte drift.

By & Havn har et tilgodehavende i de to Tunnelfabrik-selskaber på samlet 113 mio. kr. På baggrund af den foreliggende forretningsplan forventer ledelsen, at tilgodehavendet vil kunne indfries, forudsat at planen gennemføres som skitseret.

Note 16 Kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar	912.551	174.779
Periodens tilgang	250.000	0
Periodens afgang	-34.500	0
Kostpris 31. december 2025	1.128.051	174.779
Nedskrivning primo	0	0
Periodens nedskrivning	-160.594	0
Nedskrivning 31. december 2025	-160.594	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	967.457	174.779

Nedskrivning af kapitalandel i Fælledby P/S

Fælledby P/S' hovedentreprenør, Scandi Byg, blev taget under konkursbehandling i januar 2025. I forlængelse heraf er det konstateret, at entreprenørens projektering er behæftet med væsentlige fejl, idet de anvendte moduler er underdimensionerede i forhold til såvel lodrette som vandrette belastninger.

Det endelige omfang af projekteringsfejlene er endnu ikke fuldt afklaret. Det er imidlertid ledelsens vurdering, at der vil skulle gennemføres omfattende forstærknings- og udbedringsarbejder for at sikre, at byggeriet opfylder gældende krav og tekniske standarder.

På baggrund af de forventede meromkostninger til færdiggørelse har selskabet foretaget en nedskrivning af værdien af de berørte byggefelter i årsregnskabet. Nedskrivningen er opgjort på grundlag af ledelsens bedste skøn over de samlede forventede forøgede slutomkostninger.

Det er ledelsens vurdering, at den foretagne nedskrivning i al væsentlighed dækker de identificerede risici og forventede meromkostninger, og at der på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke er grundlag for yderligere væsentlige hensættelser vedrørende færdiggørelsen af de berørte byggefelter. Den næste etape er opstartet i 2025 og forløber planmæssigt.

Der er på baggrund af ovenstående foretaget en nedskrivning af By & Havns kapitalandel i Fælledby P/S med 161 mio. kr.

Fælledby P/S forventer, at de første indtægter fra salg og udlejning realiseres i 2026, hvilket på nuværende grundlag forventes at medføre et positivt resultat i regnskabsåret 2026.

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel	
Joint ventures						
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	-359	597.575	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	28.400	-232.858	1.079.211	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	33	54	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	5.480	24.454	30.362	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	1	118	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	4.280	132	581.974	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	12	81	50 pct.
Kapitalinteresser						
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	128.757	2.563.287	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	2	100	8,5 pct.

Note 17 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Metrotillægs- købesummer	Øvrige finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar	1.938.370	3.963	1.942.333
Periodens tilgang	52.000		52.000
Periodens afgang	-27.375	-1.373	-28.748
Kostpris 31. december 2025	1.962.995	2.590	1.965.585
Værdireguleringer 1. januar	-872.370		-872.370
Tilbageførsel af nedskrivning	872.370		872.370
Værdireguleringer 31. december 2025	0		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.962.995	2.590	1.965.585

På en række salg af byggeretter i Indre Nordhavn betaler køber foruden selve salgsprisen ved overdragelsen en metrotillægskøbesum fordelt over 60 år. Metrotillægskøbesummen udgør i 2025-priser 47 kr. pr etagemeter solgt til boligformål og 94 kr. pr. etagemeter solgt til erhvervsformål. Metrotillægskøbesummerne indekseres årligt med nettoprisindekset.

Ændring i regnskabsmæssigt skøn

Der har i værdiansættelsen af tilgodehavendet tidligere år været foretaget en nedskrivning af den regnskabsmæssige værdi, svarende til et risikotillæg på 2 pct. (ud over inflationen) i de årlige pengestrømme. Ledelsen vurderer ved regnskabsaflæggelsen for 2025, at grundlaget for nedskrivningen ikke længere er til stede. Dette skyldes, at:

- Metrotillægskøbesummerne har været opkrævet i en årrække, og der er ikke konstateret tab på disse.
- Betalingsforpligtelsen er tinglyst på ejendommen og foranstillet evt. realkreditgæld i den pågældende ejendom.

De første betalinger af metrotillægskøbesummer blev opkrævet og modtaget i 2021 og den sidste vil forfalde til betaling i 2086. Det vurderes på denne baggrund, at der er grundlag for at foretage et ændret regnskabsmæssigt skøn af værdien af betalingerne. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har indebåret tilbageførsel af nedskrivning på 872 mio. kr., der indgår som finansielle indtægter.

Note 18 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.466	144.544
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-2.376	-1.820
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	185.090	142.724

Selskabet har ingen væsentlige kreditrisici for tab på tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser, idet disse hovedsageligt vedrører lejeindtægter, hvor lejerne har betalt depositum, der kan modregnes i udestående ved fraflytning.

Note 19 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Skødekonti og garantier	185.133	0
Andre tilgodehavender ejendomssalg	78.637	11.137
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	263.770	11.137

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 11 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Der er ingen væsentlige kreditrisici for tab på investeringsejendomme, idet investeringsejendomme vil tilfalde By & Havn, såfremt tilgodehavender ved ejendomssalg ikke indfries.

Note 20 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Tilgodehavender hos datterselskaber:		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	3.619.907	2.849.014
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	97.545	93.942
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	3.732.752	2.958.256
Tilgodehavender hos joint ventures:		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	240.255	130.872
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	397.815	481.052
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	638.070	611.924
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	4.370.822	3.570.180

Pr. 31. december 2025 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 3.620 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 2.919 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnelen på 701 mio. kr.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 5,025 mia. kr., som forventes at kunne dække de resterende anlægsomkostninger på projektet. Det er ledelsens vurdering, at indtjeningen fra datterselskabets aktiviteter vil kunne tilbagebetale gælden til By & Havn inkl. forrentning. Der henvises til note 29 for tilbagebetaling.

Der verserer i øjeblikket en civil retssag ved landsretten om, hvorvidt anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til blandt andet EU-retlige regler. Status for retssagen er beskrevet under eventuralforpligtelser.

Tilgodehavender hos Fælledby P/S vedrører salg af byggeretter, der afregnes i etaper. I 2026 forventes tilbagebetalt 46,8 mio. kr. vedr. byggefelt B4, som ibrugtages.

Note 21 Andre tilgodehavender

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	174.562	174.337
Moms	13.285	33.569
Øvrige tilgodehavender	42.688	26.980
Andre tilgodehavender i alt	230.535	234.886

Note 22 Periodeafgrænsningsposter

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Forudbetalinger	4.677	7.167
Periodeafgrænsningsposter i alt	4.677	7.167

Note 23 Hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøttelsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	47.054	31.900	0	78.954
Tilgang i perioden	33.516	0	0	33.516
Afgang i perioden	-5.087	0	0	-5.087
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	75.483	31.900	0	107.383
Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:				
Inden for 1 år				900
Mellem 1 og 5 år				73.783
Efter 5 år				32.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025				107.383

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med indgåede salgsaftaler og vedrører primært By & Havns evt. bidrag til dækning af oprensningssomkostninger på solgte grundstykker.

Hensatte forpligtelser til øvrige arealer vedrører forpligtelser, der påhviler By & Havns arealer, primært vedrørende Prøvestenen.

Note 24 Finansielle instrumenter

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Direktionen forelægger en gang årligt en finansstrategi og en finansieringsinstruks for selskabets bestyrelse. I finansstrategien og finansieringsinstruksen fastlægges rammerne for selskabets daglige finansielle dispositioner for det kommende år. Rammerne omfatter bl.a. fordeling af låneporteføljen på henholdsvis rentetyper og valuta samt modpartsrisici.

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Kreditinstitutter	18.056.140	17.291.769
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	2.374.585	1.943.492
Derivater	156.069	869.822
Leasingforpligtelser	0	30.826
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Gældsforpligtelser i alt	21.332.194	20.881.309

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kreditinstitutter	Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	Derivater	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2025
Kortfristet gæld	3.600.000	600.000	13.495	0	4.213.495
Forfalder mellem 1 og 5 år	3.100.000	0	25.255	745.400	3.870.655
Forfalder efter 5 år	11.862.324	2.450.000	304.041	0	14.616.365
Gældsforpligtelser i alt	18.562.324	3.050.000	342.791	745.400	22.700.515

Note 24 Finansielle instrumenter – fortsat

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Kategorisering af aktiver og passiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	185.090	142.724
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	263.770	11.137
Tilgodehavende hos datterselskaber	3.732.752	2.958.256
Tilgodehavende hos joint ventures	638.070	611.924
Andre tilgodehavender	230.535	234.889
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	5.050.217	3.958.930
Derivater ekskl. renter	524.201	385.405
Derivater, renter	139.668	124.515
Værdipapirer	449.888	1.308.994
Likvide beholdninger	280.913	234.114
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	1.394.670	2.053.028
Kreditinstitutter	9.047.017	7.986.655
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	2.374.585	1.943.492
Gæld til Københavns Kommune	745.400	745.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.023	435.596
Leasingforpligtelser	0	30.826
Anden gæld ekskl. renter	613.371	225.956
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	12.993.396	11.367.925
Kreditinstitutter	9.009.123	9.305.114
Derivater ekskl. renter	788.691	1.349.848
Derivater, renter	31.246	29.894
Anden gæld, renter	106.871	108.703
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	9.935.932	10.793.559

Afledte finansielle instrumenter

Alle nedenstående noter vedr. finansielle instrumenter er opgjort eksklusiv Lynetteholm.

Alle tal i 1.000 kr.	Afledte finansielle instrumenter
Primo	0
Ultimo	0
Værdireguleringer primo	-737.721
Årets værdireguleringer	502.845
Værdireguleringer ultimo	-234.876
Regnskabsmæssig værdi	-234.876
Specifikation af regnskabsmæssig værdi	
Derivater, aktiver	585.067
Derivater, passiver	-819.938
	-234.871

Valutarisici:

Selskabet kan i henhold til den fastlagte finansstrategi indgå gældsforpligtelser i henholdsvis DKK og EUR.

Alle tal i 1.000 kr.	Investeringer	Lån	Finansielle instrumenter	Total
DKK < 1 år	0	-3.691.504	24.053	-3.667.451
DKK > 1 år	0	-14.364.636	-131.429	-14.496.065
EUR < 1 år	449.888	0	0	449.888
EUR > 1 år	0	0	-127.495	-127.495
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	449.888	-18.056.140	-234.871	-17.841.123

Note 24 Finansielle instrumenter – fortsat

Modpartsrisici:

Modpartsrisici vedrørende placering af overskudslikviditet og derivattransaktioner styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici samt et maksimum for, hvor store risici der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Placeringen kan foretages som indskud i banker samt ved køb af obligationer eller lignende. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Modpartsrisiko fordelt på ratingkategori pr. 31. december 2025

Alle tal i 1.000 kr.	Investeringer	Lån	Finansielle instrumenter	Total
AAA	449.888	-18.056.140		-17.606.252
AA			-150.257	-150.257
A			-84.614	-84.614
BBB				
Total	449.888	-18.056.140	-234.871	-17.841.123

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 1.045 mio. kr. bestående af en obligationsbeholdning af tyske statsobligationer.

Dagsværdihierarki

Klassifikation af finansielle gældsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1).
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2).
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3).

Dagsværdihierarki 2025:

Alle tal i 1.000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	449.888	0	0	449.888
Derivater, aktiver	0	585.067	0	585.067
Finansielle aktiver	449.888	585.067	0	1.034.955
Gæld til kreditinstitutter	0	-18.056.140	0	-18.056.140
Derivater, forpligtelse	0	-898.740	0	-898.740
Finansielle forpligtelser	0	-18.954.880	0	-18.954.880

Gæld til kreditinstitutter, der hovedsageligt består af genudlån fra Staten, er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked, såfremt lånet er sikret af et finansielt instrument. Ikke sikrede lån er indregnet til amortiseret kostpris.

Derivater omfatter finansielle instrumenter, hvor værdien afhænger af den underliggende værdi på de indeholdte finansielle variable, primært referencerenter. Alle derivater er OTC-derivater indgået med finansielle modparter, og der foreligger ikke børskurser på sådanne finansielle instrumenter.

Derivater omfatter renteswaps. Kursværdien af instrumenterne fastlægges derfor ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter. Diskonteringsrenten fastlægges med baggrund i aktuelle markedsrenter, der vurderes at være tilgængelige for By & Havn som derivatmodpart. Derivater er reguleret af CSA-aftaler om sikkerhedsstillelse og prissættes på OIS-rentekurven, og foretages i øvrigt i overensstemmelse med den underliggende rentebasis i kontrakterne.

Note 24 Finansielle instrumenter – fortsat

Specifikation af lån og afledte finansielle instrumenter

By & Havns investeringsprojekter finansieres primært ved fastforrentede lån optaget i Danmarks Nationalbank.

Selskabets finansstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2025 er følgende:

Pct. af nettogæld	Ramme	2025	2024
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-30 pct.	19,6 pct.	25,9 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	50-80 pct.	61,5 pct.	52,7 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	10-30 pct.	19 pct.	21,4 pct.

Ved optagelse af lån omlægges en betydelig andel umiddelbart efter låneoptagelsen til variabel rente ved indgåelse af renteswaps. Da omlægningen til variabel rente regnskabsmæssigt anses for at udgøre en effektiv sikring, indregnes ændringer i dagsværdien af såvel det sikrede lån som den tilhørende renteswap i resultatopgørelsen som dagsværdisikring i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. De samlede dagsværdireguleringer udgør hinanden i al væsentlighed. Lån, der ikke er omlagt til variabel rente, måles til amortiseret kostpris.

Renteafdækningen indebærer en omlægning fra variabel rente til fast nominel rente eller fast realrente med henblik på at reducere renterisikoen og øge budgetsikkerheden i selskabets langsigtede økonomi. Afdækningen vedrører sikring af fremtidige pengestrømme i form af forventede renteudbetalinger. Da der ikke foreligger en direkte sammenhæng mellem de enkelte lån og de enkelte sikringsinstrumenter, opfylder sikringen ikke betingelserne for regnskabsmæssig effektivitet. Dagsværdireguleringer vedrørende renteafdækningen, der foretages på porteføljebasis, indregnes derfor i resultatopgørelsen i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Disse reguleringer udgør hovedparten af årets markedsværdiregulering.

Tabellen nedenfor viser By & Havns samlede lånoptagelser fordelt på løbetid samt den andel af lånene, der er omlagt til variabel rente via renteswaps.

Ekstkl. skyldige renter	Fast (Hovedstol)	Cibor 6M	Regnskabsmæssig værdi 31.12.25
Løbetid < 1 år			
Lån	-3.600.000.000		-3.691.503.637
Renteswap 6M	3.600.000.000	-3.600.000.000	17.516.298
Netto eksponering	0	-3.600.000.000	-3.673.987.339
Løbetid 1-5 år			
Lån	-3.100.000.000		-3.049.393.753
Renteswap 6M	1.600.000.000	-1.600.000.000	-60.307.678
Netto eksponering	-1.500.000.000	-1.600.000.000	-3.109.701.431
Løbetid 5-10 år			
Lån	-8.312.324.000		-7.875.798.624
Renteswap 6M	2.950.000.000	-2.950.000.000	-300.333.360
Netto eksponering	-5.362.324.000	-2.950.000.000	-8.176.131.984
Løbetid 10-20 år			
Lån	-2.000.000.000		-2.593.062.398
Renteswap 6M	1.000.000.000	-1.000.000.000	205.328.951
Netto eksponering	-1.000.000.000	-1.000.000.000	-2.387.733.447
Løbetid 20-40 år			
Lån	-1.550.000.000		-846.381.648
Netto eksponering	-1.550.000.000	0	-846.381.648
Lån i alt	-18.562.324.000	0	-18.056.140.060
Renteswap	9.150.000.000	-9.150.000.000	-137.795.788
Total	-9.412.324.000	-9.150.000.000	-18.193.935.848

Note 24 Finansielle instrumenter – fortsat

Tabellen nedenfor viser By & Havns samlede lånoptagelser fordelt på løbetid samt den andel af lånene, der er omlagt til variabel rente via renteswaps.

Ekskl. skyldige renter	CPI* + Fast	Fast	Cibor 6M	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25
Løbetid 0-10 år				
Rente- og valutaswap (variabel til fast)		0	0	6.691.507
Renteswap (variabel til real)	-3.196.689.204		-3.196.689.204	-324.414.292
Renteswap (fast til real)	-128.242.000	100.000.000		9.284.007
Netto eksponering	-3.324.931.204	100.000.000	-3.196.689.204	-308.438.778
Løbetid 10-20 år				
Rente- og valutaswap (variabel til fast)		-250.000.000	250.000.000	-22.197.905
Renteswap (fast til real)	-320.605.000	250.000.000		36.642.418
Netto eksponering	-320.605.000	0	250.000.000	14.444.513
Løbetid 20-30 år				
Netto eksponering	0	0	0	0

Ekskl. skyldige renter	CPI* + Fast	Fast	Cibor 6M	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.25
Løbetid 30-40 år				
Rente- og valutaswap (variabel til fast)		-2.016.603.003	2.016.603.003	196.918.754
Netto eksponering	0	-2.016.603.003	2.016.603.003	196.918.754
Løbetid 40-50 år				
Rente- og valutaswap (variabel til fast)	0	-2.266.603.003	2.266.603.003	181.412.356
Renteswap (variabel til real)	-3.196.689.204	0	-3.196.689.204	-324.414.292
Renteswap (fast til real)	-448.847.000	350.000.000	0	45.926.426
Total	-3.645.536.204	-1.916.603.003	-930.086.202	-97.075.511

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 745,4 mio. kr. vedrører:

– Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle bidrag til finansiering af den kommende Nordhavnstunnel. Forudbetalingen bliver hverken forrentet eller indekseret.

Gældens løbetid er 1-5 år.

Note 25 Anden gæld

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	181	3.026
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	0	68
Varme- og driftsregnskab, lejemål	33	992
Moms	94.751	8.981
Lønafhængige poster	9.565	8.855
Hensatte forsikringskader	400	210
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	106.871	108.703
Øvrige skyldige omkostninger	508.441	203.828
Anden gæld i alt	720.242	334.663

Note 26 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

Folketinget vedtog den 4. juni 2021 lov om anlæg af Lynetteholm. Med loven bemyndiges By & Havn til at anlægge Lynetteholm ved at opfylde et areal i Københavns Havn samt udføre en række yderligere etableringer, anlæg og handlinger relateret til opfyldningen. Etablering af Lynetteholm sker i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Lynetteholm P/S finansierer sine aktiviteter gennem By & Havn.

Østre Landsret har i marts 2024 afvist Klimabevægelsen i Danmarks begæring om opsættende virkning i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt i 2021 mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Klimabevægelsen ønsker domstolens prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler, og om By & Havn er uberettiget til at anlægge Lynetteholm. Landsretten har den 1. juli 2025 afsagt kendelse om, at der ikke skal ske præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen i retssagen om Lynetteholm. Tidspunktet for hovedforhandlingen er endnu ikke berammet.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2025 udgør 256 mio. kr. (mod 255 mio. kr. pr. 31. december 2024), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 43 mio. kr. (mod 51 mio. kr. pr. 31. december 2024). Overdækningen i Pensionskassen udgør 213 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Tunnelfabrikken P/S har pr. balancedagen en egenkapital på -13,5 mio. kr. By & Havn har afgivet en støtteerklæring til fordel for Tunnelfabrikken P/S og har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet til rådighed til sikring af selskabets fortsatte drift.

Sikkerhedsstillelser og garantier

Til sikkerhed for opfyldelsen af forpligtelser i forbindelse med havbundssedimentdepot Lynetten har By & Havn stillet garanti på 13,1 mio. kr.

Note 26 Eventualforpligtelser mv. – fortsat

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 3.521 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 649 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur. Selskabet har endvidere særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retslige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen. Forpligtelserne er, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 5,025 mia. kr. Se note 20.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2025 er der modtaget garantistillelser på i alt 76 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 2,3 mio. kr.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Note 27 Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal, der er udlejet til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en købsoption ved leasingperiodens udløb. Leasingaftalen er udløbet i 2025. Vi afventer aflysning af pantebrevet.

Note 28 Honorar til revisor

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Lovpligtig revision	1.525	1.575
Andre erklæringer	112	50
Andre ydelser	215	158
I alt	1.852	1.783

Ovenstående beløb omfatter det samlede honorar til selskabets generalforsamlingsvalgte revisor, EY, for regnskabsåret.

Note 29 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag	Ejerforhold
Københavns Kommune	København	Interessent	95 pct.
Den Danske Stat	Danmark	Interessent	5 pct.

Øvrige nærtstående parter

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

Endvidere anses selskabets ejere, bestyrelse og direktion som nærtstående parter. Øvrige selskaber ejet af Staten og Københavns Kommune indgår ikke.

Transaktioner

By & Havns transaktioner med Lynetteholm P/S pr. 31. december 2025.

Alle tal i 1.000 kr.	2025
Lynetteholm P/S' renteomkostninger af gæld til By & Havn	73.664
Daglig drift, arbejder for Lynetteholm P/S	74.294
Modtagelse af jord på vegne af Lynetteholm P/S	-68.587
Lynette depotets modtagelse af jord på vegne af By & Havn	3.467
Øvrige transaktioner	-254

By & Havn har også i 2025 haft en række transaktioner med Lynetteholm P/S. Disse omfatter primært etablering af jorddepot med i alt 834 mio. kr. Beløbet vedrører gennemfakturering og præsenteres således ikke i By & Havns regnskab samt Lynetteholm P/S' andel af Nordhavnstunnelen på 255 mio. kr.

Derudover er der omkostninger for administrationsaftale og løbende drift af Lynetteholm P/S for 74 mio. kr.

By & Havn modtager jord, som skal flyttes til Lynetteholm. Dette har i 2025 udgjort 69 mio. kr. Modsat har Lynetteholm P/S modtaget jord på vegne af By & Havn for 3 mio. kr.

By & Havn har indgået låneafale med datterselskabet Lynetteholm P/S. Låneatalen sikrer, at Lynetteholm P/S kan finansiere sine anlægsinvesteringer. Den samlede låneramme udgør 5,025 mia. kr. med tillæg af renter. Pr. 31. december 2025 havde Lynetteholm P/S trukket i alt 3.540 mio. kr. fra lånerammen.

By & Havn finansierer udlån til Lynetteholm P/S gennem låneoptagelse i Nationalbanken. Lån hjemtaget til at dække finansieringen af udlån til Lynetteholm P/S indgår således i By & Havns samlede gældsportefølje.

Renteomkostningerne ved optagelse af lån til dækning af lånebehovet i Lynetteholm P/S videreføres fra By & Havn til Lynetteholm P/S. Tilsvarende vil alle omkostninger fra evt. derivataftaler, som indgås af By & Havn vedrørende Lynetteholm P/S's gæld, blive videreført fra By & Havn til Lynetteholm P/S.

Note 29 Nærtstående parter og ejerforhold – fortsat

Dette gælder ligeledes alle dagsværdireguleringer vedrørende indgåede derivataftaler. I 2025 udgjorde de samlede renteomkostninger vedrørende Lynetteholm P/S's gæld til By & Havn 74 mio. kr., mens dagsværdireguleringen udgjorde 212 mio. kr.

Lynetteholm P/S vil tilbagebetale gælden i takt med, at indtjening fra jordmodtagelse stiger. Fra 2026, når fase 2 af anlægsprojektet er afsluttet, vil der årligt være mulighed for at tilbagebetale en del af gælden. Hele gælden ventes tilbagebetalt, inden kapaciteten til modtagelse af jord på Lynetteholm er opbrugt.

Tunnelfabrikken P/S indgår i en konsortieaftale. Konsortiedeltagerne fakturerer By & Havn, hvorfra der sker viderefakturering til Tunnelfabrikken P/S. Beløbene vedrører gennemfakturering og præsenteres derfor ikke i By & Havns regnskab.

Transaktion til gennemfakturering pr. 31. december 2025

Alle tal i 1.000 kr.		2025
Viderefakturerede lejeindtægter		-547
Viderefakturerede driftsomkostninger		497
Udviklingsomkostninger		2.899
Øvrige transaktioner		457

By & Havns transaktioner med Copenhagen Malmö Port AB pr. 31. december 2025

Alle tal i 1.000 kr.		2025
Lejeindtægter		91.386
Leasing af Administrationsbygning og Bilterminal		7.568
Ejendomsskatter		7.513
Øvrige transaktioner		-746

By & Havn har pr. 31. december 2025 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser. Principperne for fastsættelse af lejebetaling er fastsat i aftale med CMP, der på tilsvarende vis lejer havneanlæg i Malmø af Malmø Stad.

By & Havn har haft transaktioner med de øvrige tilknyttede selskaber bestående af kapitalforhøjelser samt udbetaling af udbytte.

Alle tal i 1.000 kr.		2025
Kapitalforhøjelse, Fælledby P/S		-250.000
Udlodning af udbytte, Harbour P/S		7.650
Udlodning af udbytte og tilbagebetaling af kapitalindskud, Kronløbsøen Projekt P/S		34.500

Note 29 Nærtstående parter og ejerforhold – fortsat

By & Havns transaktioner med Københavns Kommune pr. 31. december 2025

Alle tal i 1.000 kr.	2025
Salg af byggefelter	32.567
Lejemål	9.761
Jordmodtagelse	2.334
Brovagtstjenste	1.574
Øvrige indtægter	504
Øvrige omkostninger	-3.109

By & Havns transaktioner med Staten pr. 31. december 2025

Alle tal i 1.000 kr.	2025
Lejeindtægter	36.360
Parkeringsindtægter	7.213
Øvrige transaktioner	806

Note 30 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Finansielle indtægter	-1.081.903	-154.097
Finansielle omkostninger	555.642	538.807
Markedsværdiregulering af gæld	-634.568	-138.208
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-320.648	-558.543
Regulering realiserede salg	89.656	106.533
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-43	-102
Periodens af- og nedskrivninger	25.617	33.645
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	60.441	26.284
Indtægt af kapitalandele i joint ventures	160.595	42.732
Indtægt af kapitalinteresser	-7.650	-8.500
Reguleringer i alt	-1.152.861	-111.449

Note 31 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Alle tal i 1.000 kr.	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-102.800	318.661
Ændring i andre hensatte forpligtelser	31.326	-1.338
Ændring i gæld til leverandører mv.	161.700	-443.028
Ændring i driftskapital i alt	90.226	-125.705

Note 32 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2025 Udlejning	2025 Havnedrift	2025 Parkering	2025 Areal	2025 I alt
Indtægter	189.151	218.799	144.123	81.217	633.290
Omkostninger	-87.257	-68.168	-36.925	-160.128	-352.478
Ned- og afskrivninger	-1.550	-21.858	-1.373	-618	-25.399
Resultat af primær drift	100.344	128.773	105.825	-79.529	255.413
Resultat af kapitalandele	0	0	0	-213.386	-213.386
Finansielle poster	-38.351	-80.846	-157.054	802.512	526.261
Resultat efter finansielle poster	61.993	47.927	-51.229	509.597	568.288
Værdiregulering investeringsejendomme	25.250	-104.952	127.224	273.126	320.648
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	87.243	-57.025	75.995	782.723	888.936

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Indtægter	161.809	239.898	131.638	83.791	617.136
Omkostninger	-116.037	-60.016	-43.758	-130.695	-350.506
Ned- og afskrivninger	-1.172	-30.247	-1.226	-1.000	-33.645
Resultat af primær drift	44.600	149.635	86.654	-47.904	232.985
Resultat af kapitalandele	0	0	0	-60.516	-60.516
Finansielle poster	-50.072	-17.397	-153.675	-144.049	-365.193
Resultat efter finansielle poster	-5.472	132.238	-67.021	-252.469	-192.724
Værdiregulering investeringsejendomme	224.363	-47.717	-312.246	674.618	539.018
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	218.891	84.521	-379.267	422.149	346.294

Note 32 Segmentoplysninger – fortsat

Alle tal i 1.000 kr.	2025 Udlejning	2025 Havnedrift	2025 Parkering	2025 Areal	2025 I alt
Anlægsaktiver					
Software	8.025	730	0	0	8.755
Investeringsejendomme	3.833.286	471.352	2.513.987	4.779.841	11.598.466
Grunde og bygninger	1.172	243.233	0	121.425	365.830
Havneindretninger	0	1.873.527	0	109.742	1.983.269
Driftsmateriel	3.537	21.833	2.487	4.601	32.458
Materielle anlægsaktiver under opførelse	6.299	343.883	12.077	10.187	372.446
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	119	111.299	0	3.732.288	3.843.706
Anlægsaktiver i alt	3.852.438	3.065.857	2.528.551	8.758.084	18.204.930
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	196.270	196.270
Tilgodehavender	65.359	258.407	7.426	4.527.432	4.858.624
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	730.801	730.801
Omsætningsaktiver i alt	65.359	258.407	7.426	5.454.503	5.785.695
Egenkapital i alt	2.508.793	813.323	-683.450	-1.891.891	746.775
Hensatte forpligtelser	8.600	0	0	98.783	107.383

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Anlægsaktiver					
Software	2.359	486	0	3.143	5.988
Investeringsejendomme	3.489.078	576.068	2.329.000	4.634.045	11.028.191
Grunde og bygninger	264	244.145	0	120.310	364.719
Havneindretninger	0	500.995	22	-18	500.999
Driftsmateriel	549	19.312	622	993	21.476
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.853	1.342.593	6.429	2.277	1.353.152
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	84	112.707	0	2.686.878	2.799.669
Anlægsaktiver i alt	3.494.187	2.796.306	2.336.073	7.447.628	16.074.194
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	11.137	11.137
Tilgodehavender	57.492	141.047	7.471	3.748.947	3.954.957
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.543.108	1.543.108
Omsætningsaktiver i alt	57.492	141.047	7.471	5.303.192	5.509.202
Egenkapital i alt	2.435.188	880.892	-770.715	-3.322.094	-776.729
Hensatte forpligtelser	9.600	0	0	69.354	78.954

Note 32 Segmentoplysninger – fortsat

Alle tal i 1.000 kr.	2025 Udlejning	2025 Havnedrift	2025 Parkering	2025 Areal	2025 I alt
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	976.517	1.954.651	2.440.348	8.458.797	13.830.313
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	2.374.585	2.374.585
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	61.741	1.028	5	868.836	931.610
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.038.258	1.955.679	2.440.353	12.447.618	17.881.908
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	254.558	473.825	753.583	2.743.861	4.225.827
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	107.588	81.437	25.491	814.216	1.028.732
Kortfristede gældsforpligtelser	362.146	555.262	779.074	3.558.077	5.254.559

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	814.522	1.727.574	2.767.830	10.173.070	15.482.996
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.943.492	1.943.492
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	55.276	4.858	0	1.375.923	1.436.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt	869.798	1.732.432	2.767.830	14.237.885	19.607.945
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.597	197.338	299.577	1.235.188	1.830.700
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	138.496	126.691	46.852	530.487	842.526
Kortfristede gældsforpligtelser	237.093	324.029	346.429	1.765.675	2.673.226

Ledespåtegning

5.0



Aktivitet på Fælledpromenaden i Ørestad Syd

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder

en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af aktiviteterne, der er omfattet af årsregnskabet, herunder at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse inden udgangen af april 2026. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

Direktion

Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup
Formand

Lars Barfoed
Næstformand

Kristine Ammitzbøll-Bille

Susie Stærk Ekstrand

Morten Melchior

Susan West Norsker

Thomas Pedersen

Mikkel Skovgaard

København, den 25. marts 2026

BY&HAVN

Nordre Toldbod 7
DK-1259 København K
byoghavn.dk

Fotografer: Kontraframe, Sehen og Peter Sørensen