Bilag-23-R03.1
Dagsordenspunkt 5
3. marts 2023

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapport for 2022

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING **3**
Året i hovedtræk 4
Hoved- og nøgletal 7
Selskabsmæssige forhold 8
Datterselskaber 8
Joint ventures 8
Associerede selskaber 8
Kapitalinteresser 8
Om By & Havn 9
Ejerforhold 9
By & Havns bestyrelse 10
Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2022 10
By & Havns direktion 10
Deltagelse i bestyrelsesmøder og revisionsudvalgsmøder i 2022 11
Risikofaktorer 12
Kontrol- og risikostyring 12
Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen 12
Samfundsansvar 13
FN Global Compact 13
Anbefalinger for god selskabsledelse 13
Dataetik 13
Regnskabsberetning 14
Resultat 14
Balance 15
Forventninger til 2022 og de kommende år 16
Begivenheder efter regnskabsårets udløb 16

REGNSKAB **17**
De uafhængige revisorers påtegning 18
Resultat og balance 21
Noter 26
Anvendt regnskabspraksis 48

LEDELSESPÅTEGNING **52**

Ledelses-beretning

Året i hovedtræk

By & Havns samlede resultat for 2022 udgør 1.256 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdi-regulering af gæld, udgør resultatet -1.072 mio. kr., mens resultatet efter finansielle poster udgør -274 mio. kr.

Resultatniveauet i 2022 er under det forventede ved årets begyndelse, idet resultatet i 2022 har været stærkt påvirket af udviklingen i rente- og inflationsniveauet. Det ses tydeligst i selskabets renteudgifter, der i 2022 udgjorde 636 mio. kr., hvilket er mere end en fordobling i forhold til i 2021.

Årets omsætning udgjorde 508 mio. kr., svarende til en stigning på 10 pct. Stigningen vedrører primært forretningsområderne Parkering og Havnedrift, der var negativt påvirket under corona-nedlukningerne. Udviklingen understøtter målet om at styrke selskabets robusthed gennem at øge indtjeningen fra flere forretningsområder.

Det er et vigtigt mål for By & Havn, at penge-strømmen fra den løbende drift kan dække de årige renteudgifter.

Efter en årrække med fuld rentedækning vendte billedet i sidste halvdel af 2021 og i hele 2022. Ganske vist steg pengestrømmen fra den primære drift (målt som EBITDA) i forhold til i 2021. Stigningen var dog ikke tilstrækkelig til at dække de stigende renteudgifter. Det er dog forventningen, at den fulde rentedækning vil blive opnået igen i takt med, at især indtægter fra Udlejning og Parkering øges. Tidspunktet herfor afhænger af de kommende års renteudvikling.

Stigning i omsætningen på 10 pct.

Set i lyset af rente- og inflationsudviklingen i 2022 og den nuværende usikkerhed omkring konse-kvenserne for ejendomsmarkedet generelt set har værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme i forbindelse med årsregnskabet for 2022 været foretaget med større forsigtighed end tidligere. Der er derfor gennemført en urealiseret nedskrivning af værdien af investeringsejen-dommene på 877 mio. kr. Nedskrivningen er delvist blevet modvirket af en realiseret avance ved salg af investeringsejendomme på 79 mio. kr.

Det stigende renteniveau har ligeledes påvirket dagsværdiopgørelsen af selskabets gælds-portefølje. Resultatet er således positivt påvirket af en positiv dagsværdiregulering af gælden på 2.327 mio. kr.

Med årets resultat på 1.256 mio. kr. er egen-kapitalen opgjort til -185 mio. kr. Det er det højeste niveau for egenkapitalen siden stiftelsesåret 2007. Det er forventningen, at selskabet inden for de næste år vil opnå en positiv egenkapital.

Egenkapitalen på det højeste niveau siden 2007

Selskabets nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune steg i løbet af 2022 med 1.549 mio. kr. til 13.740 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til det store investerings-program, der er sat i gang. I løbet af 2022 blev der samlet investeret for mere end 1.600 mio. kr., hvoraf mere end 1.000 mio. kr. knytter sig til etablering af Lynetteholm. Stigningen af gælden i 2022 skal ses i lyset af, at gælden de foregående 6 år er blevet nedbragt med næsten 3 mia. kr.

Rente- og inflationsudvikling har påvirket resultatet mærkbart

By & Havns aktivitetsniveau inden for forretnings-området **Arealudvikling** har igennem flere år været relativt højt. Det har bl.a. resulteret i, at der i hvert af årene 2017-2021 blev solgt byggeretter for mere end 1 mia. kr. I 2022 har aktivitets-niveauet ikke været mindre, men har dog resul-teret i et lidt lavere salgsomfang (386 mio. kr.). Med årets salg er målet om at sælge for 3.400 mio. kr. byggeretter i strategiperioden 2020-2023 allerede nået. Årets salg fordeler sig med ca. 30.000 etagemeter til boligformål og ca. 34.000 etagemeter til erhvervs- og offentlige formål.

Nedgangen i salg af byggeretter i 2022 i forhold til foregående år har været ventet. Baggrunden er bl.a., at udvalget af lokalplanlagte boligbygge-retter i flere af selskabets udviklingsområder er ved at være begrænset. Ved udgangen af 2022 er der således under 100.000 etagemeter lokal-planlagt til boligformål salgsklare.

Salgsmål på 3.400 mio. kr. blev nået i 2022

På længere sigt forventes salget igen at stige – især for byggeretter til boligformål, der skal være med til at dække en del af behovet for boliger til Københavns Kommunes forventede befolknings-tilvækst de kommende mange år. Et af de om-råder, hvor By & Havn forventer at kunne gen-nemføre salg af byggeretter de nærmeste år, er på Enghave Brygge, hvor en udbudsproces af ca. 100.000 etagemeter forventes gennemført i løbet af 2023.

I Ørestad udestår kun at blive indgået salgsaftaler for ca. 10.000 etagemeter byggeretter til bolig-formål, der ventes afhændet inden for få år. Til at dække yderligere efterspørgsel ventes dele af de byggeretter, der var afsat til erhvervsformål, at blive konverteret til boligformål.

I Nordhavn er der kun enkelte lokalplanlagte byggefelter til boligformål, der endnu ikke er solgt. Et større salgsomfang afventer i første omgang, at containerterminalen flyttes fra den nuværende placering på Levantkaj til det Ydre Nordhavn. Flytningen, der er planlagt til årsskiftet 2024/2025, vil bl.a. åbne op for yderligere salg på Sundmolen og Svanemølleholm. På Svanemølleholm forventes 40 pct. af boligbyggeretterne solgt til almene boliger. En videre udvikling af Nordhavn afventer dernæst etablering af Nordhavnstunnelen, der åbner for trafik i 2027.

40 pct. almene boliger på Svanemølleholm

På længere sigt skal nye udviklings- og salgsmuligheder findes på bl.a. Levantkaj. Forberedelsen hertil er i gang, idet selskabet har opnået en platin-præcertificering inden for bæredygtighedstandarden DGNB. Præcertificeringen sætter rammen for en bæredygtig udvikling af Levantkaj. Det er forventningen, at de første beboere flytter ind på Levantkaj omkring 2027.

By & Havn investerer løbende i byggemodning i tilknytning til byudviklingen. I 2022 har det især været rettet mod Indre Nordhavn omkring Trælastholmen og Sundmolen. De samlede investeringer i byggemodning udgjorde i 2022 mere end 240 mio. kr. Hertil kommer By & Havns finansieringsforpligtelse vedrørende Nordhavnstunnelen, der i 2022 beløb sig til 303 mio. kr.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København ved at etablere Lynetteholm. Lynetteholm skal etableres af overskudsjord fra hovedstadsområdets bygge- og anlægsprojekter. Den første fase af Lynetteholm, der bl.a. består af en ny jordtransportvej over Prøvestenen, dæmning og bro ved Kraftværkshalvøen, nyt modtageanlæg samt indfatning, ventes at stå færdig i 1. kvartal af 2023. Herefter vil overskudsjord fra byens mange byggepladser kunne leveres til Lynetteholm. Anden og sidste fase forventes klar til brug i 2026.

En del af By & Havns arealudviklingsaktiviteter gennemføres i regi af projektselskaber, der alle har et afgrænset formål og typisk også en kort eller mellemlang tidshorisont. Projektselskaberne vil i takt med projekternes realisering bidrage til By & Havns resultatudvikling. I 2022 og de kommende år vil tyngden primært ligge på udviklingen af Fælledby på Amager Fælled og Stejlepladsen. Kronløbsøen nærmer sig sin afslutning, mens selskabet bag udviklingen af Amerika Plads har afsluttet sine aktiviteter, og likvidationsregnskabet er underskrevet i januar 2023.

Den samlede investering i Lynetteholm beløber sig til ca. 3.400 mio. kr. og sker i regi af datterselskabet Lynetteholm P/S.

Det er en væsentlig forudsætning for By & Havns byudvikling af især Nordhavn, at det kan ske samtidig med, at forretningsområdet **Udlejning** også udvikles. Indtjening fra udlejningsaktiviteterne er med til at sikre en stabil indtjening i de år, hvor salget af byggeretter aftager. Forretningsområdet er dermed et væsentligt element i at kunne nå selskabets økonomiske mål.

Renovering af pakhuse for mere end 600 mio. kr.

Det er i strategiperioden målet at øge de årlige lejeindtægter med 50 mio. kr. I de første år af den nuværende strategiperiode 2020-2023 har stigningen været begrænset, da en del lejemål må opsiges i takt med, at arealerne overgår til den igangværende byudvikling, herunder etablering af Nordhavnstunnelen. Indtægtsnedgangen skal bl.a. kompenseres gennem investeringer i renovering og modernisering af fire store pakhuse på Sundmolen i Nordhavn. Renoveringen skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til moderne bykvarter med fokus på bæredygtighed. I forbindelse med renoveringen søges pakhusene om muligt bæredygtighedscertificeret efter standarden DGNB. Der investeres mere end 600 mio. kr. i pakhusene, der rummer i alt ca. 60.000 etagemeter. Renoveringen, der ventes at pågå frem til 2024, vil give potentiale for en væsentlig forøgelse af lejeindtægterne. En del af stigningen er allerede sikret gennem nye lejeaftaler, hvilket vil kunne ses i regnskabet for 2023. Den resterende del ventes først effektueret i løbet af 2024.

Opgraderingen af lejemålene på Sundmolen skal gennemføres samtidig med, at byudviklingen af området tager form og nye boliger ibrugtages. Det stiller derfor store krav til By & Havn om at holde en tæt dialog til øvrige interessenter i området. Der holdes derfor løbende borgermøder, hvor de forestående byggeplaner fremlægges.

Parkeringsindtægter steg 18 pct.

Et andet forretningsområde, hvorfra den øgede driftsindtjening skal skabes, er **Parkering.** Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles parkeringsanlæg. Modellen med store fælles parkeringsanlæg indebærer, at forretningsområdet Parkering bliver en væsentlig del af By & Havns langsigtede indtjeningsgrundlag.

By & Havn har i 2022 fortsat sin udbygning af parkeringsfaciliteterne til gavn for beboere og virksomheder i de nye bykvarterer. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. I 2022 har By & Havn åbnet tre parkeringsanlæg med i alt mere end 1.800 pladser. I 2022 udgjorde de

samlede investeringer i parkeringsanlæggene 108 mio. kr.

Omsætningen steg med 18 pct. til 107 mio. kr. Dermed er den nedgang i indtægterne fra parkering, som var en konsekvens af corona-nedlukningerne, ved at være indhentet. I 2023 ventes omsætningen at stige yderligere til mere end 120 mio. kr.

Mere end 1.800 nye parkeringspladser er taget i brug i 2022

By & Havn har også fokus på, hvorledes efterspørgslen efter el-ladestandere kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde i selskabets mange parkeringshuse. Selskabet har igangsat opsætning af de første af mere end 500 nye ladestandere i selskabets parkeringsanlæg. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen, idet dog udrulning af strategien forsinkes af lange leveringstider på strømforsyning til parkeringsanlæggene.

Stigende aktivitet i Københavns Havn

Forretningsområdet **Havnedrift,** der primært omfatter erhvervshavnen i Nordhavn og på Prøvestenen, er et fjerde område, hvor den langsigtede indtjening skal øges. Driften af By & Havns erhvervshavneaktiviteter varetages gennem det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB. CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune.

Corona-nedlukningerne indebar en stor nedgang i CMP's krydstogtaktiviteter og aktiviteterne på Prøvestenen, hvorigennem flybrændstof til lufthavnen leveres. Effekterne heraf er ved at ebbe ud, og som følge heraf steg By & Havns lejeindtægter fra erhvervshavnen i 2022 med mere end 26 pct. til 86 mio. kr. Krydstogtsegmentet er dog endnu ikke tilbage på niveauet før corona, da krigen i Ukraine begynder at have negative effekter på krydstogtindustrien i hele Østersøområdet.

Der er dog stadig positive forventninger til den langsigtede udvikling af krydstogt i København. Med fokus på at sikre, at krydstogtsegmentet kan udvikles på en bæredygtig måde, arbejder By & Havn sammen med CMP og Københavns Kommune på at etablere landstrøm til krydstogtskibe ved både Langelinie og Oceankaj. Det første landstrømsanlæg til krydstogtskibe ventes at kunne stå klar i løbet af 2024. By & Havn er bygherre på anlægget, mens CMP skal stå for den daglige drift. EU støtter projektet med op til 25 mio. kr., mens Københavns Kommune ventes at støtte med 2 mio. kr. i direkte bidrag og 77 mio. kr. i lån til finansiering af projektet.

Investeringer på 800 mio. kr. i ny containerterminal

Den langsigtede indtjening fra erhvervshavnen søges ligeledes sikret gennem flytning af den nuværende containerterminal fra Levantkaj til de nyopfyldte arealer i Nordhavn. En ny containerterminal sikrer, at forsyning af varer til hovedstaden så vidt muligt kan ske med skibstransport, der er den mindst klimabelastende transportform.

I 2022 blev indgået entreprisekontrakt for en ny containerterminal, der skal stå klar til ibrugtagning ved årsskiftet 2024/2025. Samtidig med etablering af containerterminalen er der igangsat analyser af udnyttelse af de resterende arealer udlagt til havneformål i Ydre Nordhavn. Målet er at indgå lejekontrakter med kunder, hvis aktiviteter understøtter erhvervshavnen i København og primært containerterminalen, samtidig med, at der sikres By & Havn et passende indtjeningsbidrag på længere sigt. Et eksempel herpå kunne være et distributionscenter, der kan bidrage til en bæredygtig distribution af de varer, der modtages på containerterminalen.

De samlede investeringer i containerterminalen mv. beløber sig til ca. 800 mio. kr.

Antallet af gæstesejlere til Københavns Havn slog ny rekord

Der har også i 2022 været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke anvendes til erhvervshavn. By & Havns havnestrategi skal gøre Københavns Havn til Københavns blå samlingspunkt og være med til at skabe plads til endnu flere aktiviteter i havnen.

By & Havn arbejder samtidig på at sikre en forretningsmæssig udvikling af den del af havnen, der primært retter sig mod rekreative aktiviteter.

Aktiviteterne og indtjeningen fra den rekreative havn udviklede sig positivt gennem 2022. Antallet af besøgende gæstesejlere slog således ny rekord.

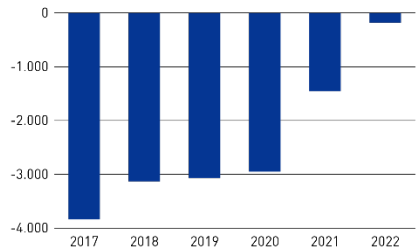
Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	508	462	360	539	485
Resultat af kapitalandele	179	381	236	72	26
Af- og nedskrivninger	-34	-59	-94	-122	-96
Resultat af primær drift	184	154	68	215	202
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-636	-283	-190	-175	-202
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	1.691	5	-243	-660	-119
Resultat efter finansielle poster	-274	253	114	112	27
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-798	957	534	602	600
Periodens resultat	1.256	1.498	595	230	710
Balancen					
Aktiver	17.330	16.354	16.012	15.844	15.635
Investeringer i materielle anlægsaktiver	882	608	739	507	314
Egenkapital	-185	-1.453	-2.948	-3.067	-3.130
Nettorentebærende gæld	14.153	15.113	15.687	16.123	16.121
Nøgletal					
Overskudsgrad	36%	33%	19%	40%	42%
Afkastningsgrad	1%	1%	0%	1%	1%
Soliditetsgrad	-1%	-9%	-18%	-19%	-20%
Antal medarbejdere	136	128	126	122	113

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

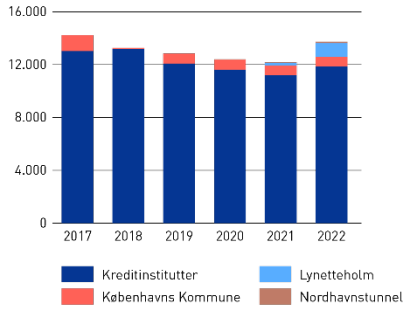
Egenkapital

Mio. kr.



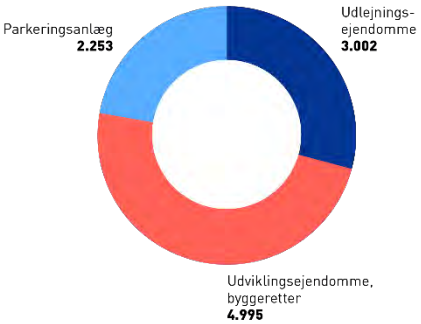
Gældsudvikling

Nominel gæld, mio. kr.



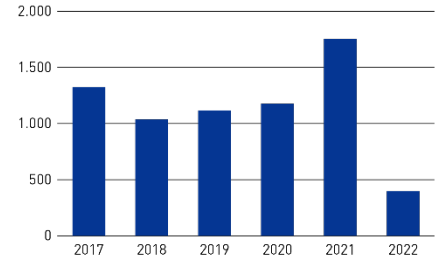
Investeringsejendomme

Mio. kr.



Salg af byggeretter

Mio. kr.



Selskabsmæssige forhold

Udviklingsselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. By & Havn har ejerandele i følgende selskaber:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

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: Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn

Ejerandel:
100% By & Havn

Tunnelfabrikken P/S

Formål: Erhverve og drive den erhvervsmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn

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 Malmø Kommune

Kronløbsøen Projekt P/S

Formål: Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Ejerandel:
50% By & Havn
50% Kronløbsøen Invest P/S

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling

Formål: Udvikle Amerika Plads.

Ejerandel:
50% By & Havn
50% Agat Ejendomme
Likvidationsregnskabet underskrevet januar 2023

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.

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2022 – Alle P/S'er og K/S'et har tilhørende komplementar

Om By & Havn

Ejerforhold

By & Havn blev stiftet den 26. oktober 2007 med hjemmel i lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S.

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv.

By & Havns bestyrelse

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af medlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer, mens By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer.

De kommunalt udpegede og de medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer er udpeget for perioden 2022-2025. De statsligt udpegede bestyrelsesmedlemmer er udpeget frem til 2026.

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 udbetaltes fra 2022 særskilt vederlag til revisionsudvalget.

Pia Gjellerup
Født 1959

Formand for bestyrelsen
Indtrådt 2020
Udpeget af Københavns Kommune
Bestyrelseshonorar i 2022: 420.958 kr.

Ledelseshverv:
Direktør, Center for Offentlig-Privat Innovation (CO-PI)
Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse
Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde
Formand for Vanførefonden

Lars Barfoed
Født 1957

Næstformand for bestyrelsen
Formand for revisionsudvalget
Indtrådt 2020
Udpeget af Den Danske Stat
Bestyrelseshonorar i 2022: 315.720 kr.
Revisionsudvalgshonorar i 2022: 26.250 kr.

Ledelseshverv:
Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS
Landsformand i Foreningen Norden
Bestyrelsesformand for Nordens Hus på Færøerne
Bestyrelsesformand for Danmarks Underholdningsorkester A/S

John Erik Krommes
Født 1964

Specialarbejder
Indtrådt 2008
Bestyrelsesmedlem
Valgt af medarbejderne i By & Havn
Bestyrelseshonorar i 2022: 131.548

Ledelseshverv:
Tillidsmand 3F

Charlotte Lund
Født 1982

Projektkoordinator
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2018
Udpeget af Københavns Kommune
Bestyrelseshonorar i 2022: 131.548 kr.

Ledelseshverv:
Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten

Ida Lysbeck Madsen
Født 1983

Projektchef
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2015
Valgt af medarbejderne i By & Havn
Bestyrelseshonorar i 2022: 131.548 kr.

Morten Melchiors
Født 1975

CEO, Mel-Con
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2022
Udpeget af Københavns Kommune
Bestyrelseshonorar i 2022: 131.548 kr.

Ledelseshverv:
Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative Folkeparti

Laura Rosenvinge
Født 1994

Indtrådt maj 2022
Udpeget af Københavns Kommune
Bestyrelsesmedlem
Medlem af revisionsudvalget
Bestyrelseshonorar i 2022: 85.167 kr.
Revisionsudvalgshonorar i 2022: 22.884 kr.

Ledelseshverv:
Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokraterne
Medlem af bestyrelsen for Copenhagen Malmö Port

Marianne Sørensen
Født 1964

CFO, Rambøll Group
Bestyrelsesmedlem
Medlem af revisionsudvalget
Indtrådt 2019
Udpeget af Den Danske Stat
Bestyrelseshonorar i 2022: 131.548 kr.
Revisionsudvalgshonorar i 2022: 26.250 kr.

Ledelseshverv:
Bestyrelsesmedlem i Energinet
Bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber i Rambøll Gruppen A/S

Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2022

Jonas Bjørn Jensen
Født 1986

Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2018. Udtrådt maj 2022.
Udpeget af Københavns Kommune
Bestyrelseshonorar i 2022: 46.381 kr.
Revisionsudvalgshonorar i 2022: 3.366 kr.

By & Havns direktion

Anne Skovbro
Født 1969

Administrerende direktør
Tiltrådt 2018
Løn i 2022: 2.836.767 kr.

Ledelseshverv:
Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse
Medlem af Nationalmuseets Museumsråd. Udpeget af kulturministeren
Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark
Næstformand for bestyrelsen for Rådet for bæredygtigt byggeri (tidligere Green Building Council)
Bestyrelsesmedlem i Ørestad Innovation City Copenhagen
Bestyrelsesmedlem i BRFfonden og BRFholding A/S

Deltagelse i bestyrelsesmøder og revisionsudvalgsmøder i 2022

	Bestyrelsesmøder 6 møder	Revisionsudvalgsmøder 4 møder
Pia Gjellerup	6/6	1/1
Lars Barfoed	6/6	4/4
Jonas Bjørn Jensen	2/2	1/1
John Erik Krommes	5/6	0/1
Charlotte Lund	6/6	1/1
Ida Lysbeck Madsen	5/6	1/1
Morten Melchiors	6/6	1/1
Laura Rosenvinge	4/4	3/3
Marianne Sørensen	6/6	4/4

Risikofaktorer

Kontrol- og risikostyring

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og til en prioritering af de tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene. Identifikation og prioritering af indsatser vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. På bestyrelsesniveau er der særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici, forsikringsforhold samt risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Den operationelle risikohåndtering varetages mere decentralt i organisationens forretningsområder tæt på de daglige forretningsmæssige beslutninger. En væsentlig del af risiciene ved forretningsmæssige dispositioner imødegås gennem krav om garantistillelser eller andre former for økonomisk sikkerhed fra samarbejdspartnere.

En væsentlig del af By & Havns økonomiske aktiviteter er knyttet til ejendomsmarkedet, der er særligt eksponeret over for konjunkturudsving. Det gælder i særlig grad arealudviklingsaktiviteterne med salg af byggeretter. Øvrige forretningsområder, primært Parkering og Havnedrift, er relativt robuste over for almindelige konjunkturudsving, og virker derfor som dæmpende over for negative økonomiske konsekvenser af konjunkturudsving. Disse forretningsområder er så til gengæld eksponeret mod andre forhold som f.eks. den teknologiske udvikling og trends inden for transport og bilejerskab (Parkering) eller geografiske områders attraktivitet for turister (Havnedrift). Sidstnævnte har f.eks. vist sig i forbindelse med udbrud af Covid-19.

Selskabets ejerforhold, selskabsform og finansieringsmulighed gør dog selskabet i stand til at vurdere selskabets økonomiske position og samlede risikobillede i et langsigtet perspektiv.

Finansielle risici er uddybet i note 21 i forbindelse med gældsforpligtelser.

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Arbejdet hermed overvåges overordnet set af bestyrelsens revisionsudvalg, der dermed fungerer som 3. og sidste forsvarslinje i den samlede kontrolstruktur. Revisionsudvalget, der er i tæt dialog med selskabets revisorer, rapporterer løbende til bestyrelsen.

Identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen er derudover imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og styrende dokumenter såsom forretningsgange, attestationsregler, kontroller og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at tilsikre, at medarbejderne kender deres ansvar og beføjelser i organisationen.

Der er i regnskabsprocessen særlig fokus på fastsættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, der udgør mere end 60 pct. af selskabets aktiver. Metode for værdifastsættelsen og den dertil knyttede usikkerhed er yderligere beskrevet i regnskabets note 12.

Samfundsansvar

FN Global Compact

By & Havn har siden 2010 tilsluttet sig FN Global Compact, og udarbejder i den forbindelse en selvstændig rapportering på samfundsansvar, som er indsendt til FN. By & Havns rapport for samfundsansvar og bæredygtighed kan læses her: http://www.byoghavn.dk/csr-samfundsansvar

By & Havn vil forventelig blive omfattet af EU's nye direktiv om bæredygtighedsrapportering (CSRD) fra 2025. Forberedelsen heraf er igangsat, herunder med udarbejdelse af en helt ny bæredygtighedsstrategi.

Anbefalinger for god selskabsledelse

Anbefalinger for god selskabsledelse fra Komitéen for god Selskabsledelse er rettet mod børsnoterede selskaber, men anbefalingerne eller dele heraf er til inspiration for f.eks. statslige selskaber. By & Havn følger i udgangspunktet anbefalingerne.

By & Havn forholder sig løbende til de gældende anbefalinger, og udarbejder en redegørelse, hvor anbefalingerne gennemgås, og hvor det angives, om By & Havn følger eller ikke følger de enkelte anbefalinger (følg eller forklar-princippet). Redegørelsen kan findes på By & Havns hjemmeside på www.byoghavn.dk/god-selskabsledelse.

Da By & Havn er ejet af Københavns Kommune og Den Danske Stat, er en række af anbefalingerne ikke relevante for selskabet. Det gælder f.eks. anbefalinger vedrørende bestyrelsens vederlag, udpegning, sammensætning, uafhængighed, periode som medlem af bestyrelsen samt valg af revisorer, idet disse forhold fastsættes direkte af ejerne.

Dataetik

By & Havn har ikke udarbejdet en politik for dataetik. Data i By & Havn anvendes til internt brug og deles eller videregives således ikke til tredjepart. By & Havn anvender ikke artificial intelligence, machine learning eller algoritmer i forbindelse med By & Havns kunder.

By & Havns data har ikke indhold, hvorved de kan afdække eller forudse bestemte persongruppers karaktertræk, handlinger, adfærd eller lignende.

By & Havn er altid opmærksom på, at data behandles etisk korrekt, og arbejder aktivt for at sikre data.

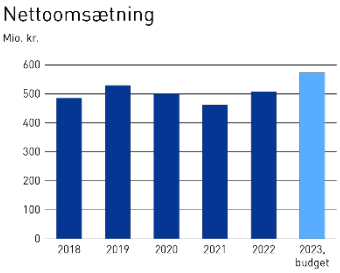
Såfremt By & Havns indsamlede data fremadrettet ændrer karakter, vil By & Havn udarbejde en politik for dataetik.

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 1.255 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet -1.072 mio. kr. Der er tale om en nedgang i resultatet før dagsværdiregulering af gæld på 2.281 mio. kr. i forhold til i 2021. Nedgangen kan i al væsentlighed henføres til dagsværdireguleringer af investeringsejendomme (-1.755 mio. kr.) og stigende renteudgifter (-353 mio. kr.), hvortil kommer en nedgang i resultat af kapitalandele (-203 mio. kr.). Resultatet af den primære drift er i 2022 derimod forbedret til 184 mio. kr.

Fremgangen i den primære drift i forhold til i 2021 kan primært henføres til en stigende omsætning, der i 2022 beløb sig til 508 mio. kr. Omsætningen fordeler sig på flere forskellige forretningsaktiviteter, hvoraf indtægter fra udlejning af ejendomme udgør den største med 224 mio. kr., hvorefter kommer Parkering (107 mio. kr.), lejeindtægter fra havnevirksomhed (86 mio. kr.) og indtægter fra modtagelse af jord (63 mio. kr.). I forhold til 2021-regnskabet er omsætningen steget med 46 mio. kr. (10 pct.), hvilket primært relaterer sig til Parkering og Havnedrift.



Figur 2. Nettoomsætning 2018 - 2023

De samlede omkostninger, der er indregnet i den primære drift, er i forhold til i 2021 øget med 16 mio. kr. Stigningen kan henføres til en hensættelse på 36 mio. kr. til transport af modtaget jord fra Nordhavn til Lynetteholm. Baggrunden herfor er, at kapaciteten til at modtage jord i Nordhavn er opbrugt, hvorfor den modtagne jord mellemdeponeres med henblik på at blive transporteret til Lynetteholm fra 2026. Til dækning af de øgede omkostninger tilknyttet jordmodtagelsen frem til endelig deponering blev prisen for at aflevere jord øget i 2022.

Personaleudgifterne er i forhold til i 2021-regnskabet øget med 9 mio. kr. (10 pct.), hvilket afspejler den større aktivitet i selskabet generelt set. En del heraf viderefakturere til Lynetteholm P/S, idet By & Havn mod betaling varetager opgaven for det 100 pct. ejede datterselskab med alle opgaver vedrørende etablering af Lynetteholm.

I 2022 udgør afskrivningerne 34 mio. kr., hvilket er en nedgang på 24 mio. kr. Nedgangen kan henføres til, at der i 2021 blev foretaget en ekstraordinær nedskrivning af selskabets driftsbygninger.

I 2022 udgør EBITDA 218 mio. kr., svarende til en stigning på 6 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i 2022 som følge af stærkt stigende renteudgifter.

I 2022 udgør nettorenteudgifterne 636 mio. kr. (283 mio. kr. i 2021), svarende til en stigning på 125 pct. Baggrunden for de højere renteudgifter er primært et stigende rente- og inflationsniveau samt i mindre omfang også en stigende gæld. Den stigende inflation har ramt de ca. 34 pct. af gælden, der er realt forrentet (indekslån).

I 2022 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 179 mio. kr. Væsentligste bidrag kommer fra de 100 pct. ejede selskaber Tunnelfabrikken P/S og Tunnelfabrikken 1 P/S, hvor værdien af selskabernes ejendomme er blevet opskrevet som følge af, at lokalplanen, der muliggør udvikling af området, nu er endeligt vedtaget.

Det 50 pct. ejede selskab CMP har bidraget med en resultatandel på 48 mio. kr. I modsat retning trækker resultatet i Fælledby P/S på -57 mio. kr. Det negative resultat kan henføres til en hensættelse til tab til dækning af de omkostninger, der er en konsekvens af beslutningen om indtil videre at stoppe bygge- og anlægsopgaverne på selskabets areal på Amager Fælled som følge af en igangværende retssag om den forudgående myndighedsgodkendelse. Der ventes en afgørelse i retssagen i løbet af 2. kvartal af 2023.

I 2022 udgør værdiregulering af investeringsejendommene -798 mio. kr. Værdireguleringerne fordeler sig med 79 mio. kr. i realiserede avancer i forbindelse med salg af byggeretter og -877 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme. Baggrunden for den relativt store nedskrivning af værdien af investeringsejendommene (8 pct.) er primært den relativt høje inflation i 2022, der påvirker selskabets forventede fremtidige udgifter til byggemodning, herunder finansieringsbidrag vedrørende Nordhavnstunnelen. Hertil kommer, at de generelle rentestigninger naturligt har øget usikkerheden omkring den fremtidige prissætning af selskabets byggeretter, hvorfor der er indregnet en større forsigtighed i dagsværdiansættelsen end tidligere år.

Som følge af et stigende renteniveau i 2022 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 2.327 mio. kr., hvilket er tilført årets resultat. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Ved udgangen af 2022 udgør den samlede balance 17.330 mio. kr. mod 16.353 mio. kr. i 2021. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.527 mio. kr., hvilket er et fald på 346 mio. kr. siden 2021. Faldet kan primært henføres til årets negative værdiregulering af investeringsejendomme, idet årets tilgang i form af investeringer har oversteget årets afgang via salg af byggeretter.

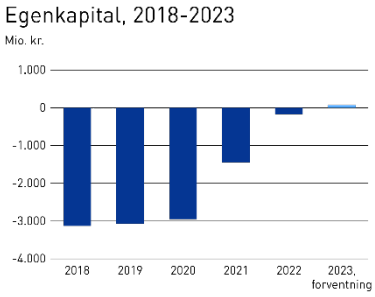
Ved udgangen af 2022 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.685 mio. kr., hvilket er 134 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2021. Faldet kan henføres til et fald i dagsværdien af derivater på 515 mio. kr. som følge af rentestigningen i 2022. Kapitalandele i datterselskaber er øget med 192 mio. kr., der relaterer sig til resultatet i Tunnelfabrikken P/S og Tunnelfabrikken 1 P/S, hvor der efter vedtagelse af lokalplan har været grundlag for en opskrivning af værdien af ejendommen. Kapitalandelene i joint ventures er øget med 195 mio. kr. primært som følge af indskud af ansvarlig kapital i Fælleby P/S, hvor projektudviklingen er påbegyndt.

Der er i 2022 sket en stigning i tilgodehavender på 688 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 2022 en obligationsbeholdning på 1.551 mio. kr. (973 mio. kr. ved udgangen af 2021). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De samlede gældsforpligtelser er på balancedagen opgjort til 17.437 mio. kr., hvilket er et fald på 293 mio. kr. Faldet kan primært tilskrives dagsværdiregulering af gælden på 2.327 mio. kr. som følge af et højere renteniveau end året før. Ses der bort fra dagsværdireguleringerne, er gælden øget som følge af investeringer i investeringsejendomme, herunder bidrag til Nordhavnstunnellen, investeringer i havneanlæg, kapitalindskud i joint ventures samt udlæg for Lynetteholm P/S. Som følge heraf er den nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune opgjort til 13.740 mio. kr. mod 12.191 mio. kr. året før.

Efter det overførte resultat for 2022 er egenkapitalen opgjort til -185 mio. kr. Egenkapitalen er hermed på det højeste niveau siden stiftelsesåret 2007.



Figur 3. Egenkapital 2018 – 2023

Forventninger til 2023 og de kommende år

By & Havns resultat i 2022 var stærkt præget af den generelle rente- og inflationsudvikling. Udviklingen indebar, at renteudgifterne mere end fordobledes, og at det var nødvendigt med en nedskrivning af værdien af selskabets investeringsejendomme. Selskabets økonomi vurderes dog stadig at være robust set i lyset af de langsigtede forventninger til byudviklingen i København og udviklingspotentialerne i By & Havns øvrige forretningsområder.

I 2023 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 200 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteudviklingen samt af udviklingen på markedet for salg af byggeretter. By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 500 mio. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel.

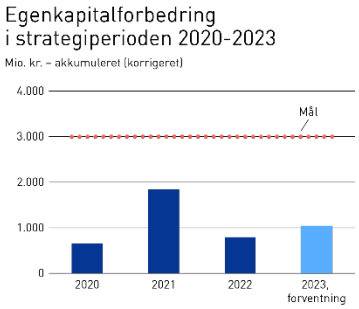
Selskabet har dog også stor fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, Parkering og Havnedrift. Omsætning og indtjening herfra er efter afslutning af corona-nedlukningerne i en god gænge, og i de kommende år ventes yderligere omsætningsfremgang.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten i Nordhavn er nu brugt, hvorfor indtjeningen herfra vil falde bort. I løbet af 2023 vil der i stedet blive åbnet for jodmodtagelse på Lynetteholms fase 1, og fra 2026, når fase 2 åbner, vil der være kapacitet til at modtage jord i mange år fremover. Indtjeningen fra modtagelse af jord vil ske i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S.

Selskabet er inde i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. Det er dog forventningen, at den igangsatte udvikling inden for alle forretningsområderne inkl. jordmodtagelse vil indebære, at målet om fuld rentedækning igen kan opnås. Tidspunktet for, hvornår målet nås, er naturligvis meget afhængig af de kommende års renteudvikling.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. I indeværende strategiperiode 2020-2023 har det været målet at forbedre egenkapitalen med 3 mia. kr. (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne). I 2020 og 2021 var der trods en negativ påvirkning fra corona-nedlukningerne en tilfredsstillende resultatudvikling på niveau med de opsatte mål. Rente- og inflationsudviklingen i 2022 og den dertilhørende usikkerhed omkring udviklingen på ejendomsmarkedet har indebåret, at 2022 ikke gav den forventede resultatudvikling og dermed, at strategimålet ikke kan nås.



Figur 4. Forbedring af egenkapital – 2020 til 2023

Renteudviklingen har dog også medført en markedsværdiregulering af gælden, hvilket har haft væsentlig indflydelse på egenkapitalen i 2022. Det vurderes på den baggrund stadig muligt at opfylde strategimålet om, at egenkapitalen skal være positiv ved udgangen af 2023.

Selskabsform og ejerkreds indebærer, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Regnskab

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015 og Rigsrevisorloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Rigsrevisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med Rigsrevisorlovens § 1, stk. 6, og den godkendte revisor er uafhængig af selskabet 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. Vi har begge opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet
Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S' 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S, 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, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, 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 regnskabsbrugerne 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, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S' 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S' 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Udviklingsselskabet By & Havn I/S ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 årsregnskabslovens regler.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. 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 forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, 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 af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af årsregnskabet.

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 30. marts 2023

Rigsrevisionen
CVR: 77806113

Birgitte Hansen
Rigsrevisor

Søren Vadskjær Skyum
Kontorchef

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Anders Gjelstrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne10777

Bryndís Símonardóttir
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne40064

Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2022	2021
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2022			
Nettoomsætning	1	507.663	461.462
Andre driftsindtægter		142	115
Indtægter i alt		**507.805**	**461.577**
Personaleomkostninger	2	-101.385	-91.928
Andre eksterne omkostninger	3	-188.371	-157.218
Af- og nedskrivninger	4	-34.278	-58.506
Resultat af primær drift		**183.771**	**153.925**
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	190.164	317.568
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	-13.867	42.162
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	1.783	-4
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	486	21.738
Finansielle indtægter	6	3.774	341
Finansielle omkostninger	7	-640.091	-283.234
Resultat efter finansielle poster		**-273.980**	**252.496**
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	-797.560	957.209
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		**-1.071.540**	**1.209.705**
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	2.327.071	287.904
Periodens resultat		**1.255.531**	**1.497.609**

Forslag til resultatdisponering	10		

Balance

Alle tal i 1.000 kr.	Note	31. dec. 2022	31. dec. 2021
Aktiver pr. 31. december 2022			
Anlægsaktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		732	1.417
Immaterielle anlægsaktiver	11	732	1.417
Investeringsejendomme		10.250.064	10.719.806
Grunde og bygninger		471.187	464.256
Havneindretninger		551.505	577.451
Driftsmateriel		6.492	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse		197.365	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	11.526.613	11.871.879
Kapitalandele i datterselskaber	13	196.835	4.920
Kapitalandele i joint ventures	13	767.790	572.586
Kapitalandele i associerede selskaber	13	0	28
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	236.865	243.179
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.847	3.791
Derivater	21	479.919	994.638
Finansielle anlægsaktiver		1.685.256	1.819.142
Anlægsaktiver i alt		**13.212.601**	**13.692.438**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	191.989	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	97.525	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	1.167.626	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	17	525.234	559.524
Derivater	21	19	110.648
Andre tilgodehavender	18	245.642	172.453
Periodeafgrænsningsposter	19	11.472	6.884
Tilgodehavender		2.239.507	1.551.703
Værdipapirer	21	1.550.675	973.036
Likvide beholdninger	21	327.605	136.285
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.878.280	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt		**4.117.787**	**2.661.024**
Aktiver i alt		**17.330.388**	**16.353.462**

Balance

Alle tal i 1.000 kr.	Note	31. dec. 2022	31. dec. 2021
Passiver pr. 31. december 2022			
Egenkapital			
Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		330.685	127.811
Overført resultat		-1.019.838	-2.086.050
Egenkapital i alt		**-184.589**	**-1.453.675**
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	20	77.910	77.019
Hensatte forpligtelser		**77.910**	**77.019**
Gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	21	12.114.750	13.110.615
Leasingforpligtelser	21	35.276	39.524
Deposita		57.385	49.798
Gæld til Københavns Kommune	21	747.470	751.617
Derivater	21	1.564.693	1.997.477
Langfristede gældsforpligtelser		14.519.574	15.949.031
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	2.053.880	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	21	2.415	2.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		558.795	109.235
Gæld til joint venture	22	361	0
Derivater	21	19.203	50.793
Anden gæld	23	205.109	146.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		77.730	56.867
Kortfristede gældsforpligtelser		2.917.493	1.781.087
Gældsforpligtelser i alt		**17.437.067**	**17.730.118**
Passiver i alt		**17.330.388**	**16.353.462**

Eventualforpligtelser mv.	24
Honorar til revision	25
Nærtstående parter og ejerforhold	26
Segmentoplysninger	29

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	31. dec. 2022	31. dec. 2021
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2022			
Periodens resultat		1.255.531	1.497.609
Reguleringer	27	-977.361	-1.279.784
Ændring i driftskapital	28	-421.511	-1.193.395
Renteindbetalinger og lignende		204.804	219.193
Renteudbetalinger og lignende		-857.863	-540.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**-796.400**	**-1.296.786**
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-426	-123
Køb af materielle anlægsaktiver		-881.863	-607.864
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-196.009	104.267
Salg af investeringsejendomme		483.355	2.038.063
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		244	34
Køb og salg af værdipapirer		-577.639	-256.924
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		7.300	10.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-1.165.038**	**1.287.753**
Optagelse af lån, nettoprovenue		3.531.240	2.145.479
Tilbagebetaling af gæld		-1.378.482	-2.080.849
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**2.152.758**	**64.630**
Ændring i likvider		191.320	55.597
Likvider primo		136.285	80.688
Likvider ultimo		**327.605**	**136.285**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		327.605	136.285
Likvider ultimo		**327.605**	**136.285**

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent-skabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.487	0	-3.487
Modtaget udbytte	0	-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	61.536	1.436.073	1.497.609
Egenkapital 31. december 2021	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	13.558	0	13.558
Modtaget udbytte	0	-7.300	7.300	0
Periodens resultat	0	196.616	1.058.912	1.255.528
Egenkapital 31. december 2022	**504.564**	**330.685**	**-1.019.838**	**-184.589**

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	2022	2021

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	3.792	3.496
Lejeindtægter, ejendomme	223.758	221.877
Lejeindtægter, havn	86.382	68.315
Parkeringsindtægter	107.385	90.710
Jordmodtagelse, havn	63.001	57.347
Øvrig omsætning	23.345	19.717
Nettoomsætning i alt	**507.663**	**461.462**

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	85.015	77.594
Pensioner	9.653	8.274
Andre omkostninger til social sikring	1.677	1.288
Øvrige personaleomkostninger	5.040	4.772
Personaleomkostninger i alt	**101.385**	**91.928**
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	2.837	2.704
Bestyrelse	1.605	1.563
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	4.442	4.267
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	136	128

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	95.998	84.185
Omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	35.834	0
Ejendomsskatter og afgifter	56.539	73.033
Andre eksterne omkostninger i alt	**188.371**	**157.218**

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	2.080	31.304
Havneindretninger	27.781	22.951
Driftsmateriel	3.306	3.087
Software	1.111	1.164
Af- og nedskrivninger i alt	**34.278**	**58.506**

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	2022	2021

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:		
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	0	317.972
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-4.543	-298
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	97.254	-106
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	97.453	0
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	190.164	317.568
Resultat af andel i joint ventures efter skat:		
Copenhagen Malmö Port AB	48.295	294
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	261	1.458
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	-5.172	57.132
Fælledby P/S med tilhørende komplementar	-56.918	-3.126
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-333	-8.900
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	0	-4.696
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	-13.867	42.162
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:		
Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	1.783	-4
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	1.783	-4
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:		
Harbour P/S med tilhørende komplementar	486	21.738
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	486	21.738
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	**178.566**	**381.464**

I Fælledby P/S er der hensat til tab til dækning af omkostninger som en konsekvens af en igangværende retssag om den forudgående myndighedsgodkendelse. Sagen ventes at blive afgjort i løbet af 2. kvartal af 2023. Såfremt procestiden forlænges, kan tabet blive højere end det, der allerede er afsat.

By og Havn har i 2021 afhændet 50 pct. af andelene i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havns andele udgør herefter 50 pct. Efterfølgende er Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar og Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar fusioneret med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2021. Ejendomsselskabet Stejlepladsen med tilhørende komplementar er de fortsættende selskaber.

Note 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	563	0
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	3.105	0
Valutakursreguleringer	0	108
Andre finansielle indtægter	106	233
Finansielle indtægter i alt	**3.774**	**341**

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	190.955	202.764
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	440.273	70.437
Renteomkostninger, værdipapirer	5.331	6.842
Finansiel leasing	3.182	3.189
Valutakursreguleringer	304	0
Andre finansielle omkostninger	46	2
Finansielle omkostninger i alt	**640.091**	**283.234**

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	2022	2021

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	79.254	707.626
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-876.814	249.583
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	**-797.560**	**957.209**

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	2.154.435	391.664
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	172.636	-103.760
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	**2.327.071**	**287.904**

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	196.619	61.536
Overført overskud	1.058.912	1.436.073
Forslag til resultatdisponering i alt	**1.255.531**	**1.497.609**

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Software
Kostpris 1. januar	4.299
Overførsler i perioden	426
Kostpris 31. december 2022	4.725
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.882
Periodens afskrivninger	1.111
Af- og nedskrivning 31. december 2022	3.993
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**732**
Afskrives over	4 år

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1000 kr.	Investerings-ejendomme	Grunde og bygninger	Havne-indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.624.934	602.504	1.474.478	39.947	51.076	50.000
Tilgang	0	0	0	0	882.289	0
Afgang i perioden	-211.429	0	0	-380	0	0
Overførsler i perioden	724.072	9.011	1.834	657	-736.000	0
Kostpris 31. december 2022	11.137.577	611.515	1.476.312	40.224	197.365	50.000
Værdireguleringer 1. januar	94.872	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	-876.814	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-105.571	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2022	-887.513	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	138.248	897.026	30.657	0	0
Periodens afskrivninger	0	2.080	27.781	3.306	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-231	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	140.328	924.807	33.732	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**10.250.064**	**471.187**	**551.505**	**6.492**	**197.365**	**50.000**

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2022 opgjort til en værdi af 10.250 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 3.002 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.248 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbesummer, der i henhold til indgåede salgsaftaler opkræves de næste op til 60 år for de byggeretter, der ligger placeret tæt på metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes 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. 30 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2022 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2022 og forgående år.

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

<u>Udlejningsejendomme:</u>

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlagt til havnedrift. 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.

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver *(fortsat)*

Udlejningsejendomme (fortsat):

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

Aktuel leje
÷ Korrektion for generel tomgang
÷ Drift og vedligehold
÷ Ejendomsskatter
÷ Administration (2,5 pct. af bruttolejen)
= Nettoleje
Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 7,5 pct., lagerlejemål 2 pct. samt showroom, butik og restaurant 2,7 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

De ledige arealer er ikke værdisat, men der er til gengæld heller ikke indregnet tomgang for de udlejede arealer.

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 2022.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 3,0 og 8,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme til afvikling fastsat til 20 pct. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelighedsperiode på 15 år, er anvendt et afkastkrav på 2 pct. Afkastkravene er 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 5,8 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (57,2 mio. kr.).

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 3.002 mio. kr. til 2.824 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.252 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Gennemsnitlige afkastkrav (pct.)	6,8 pct.	6,3 pct.	Centralt skøn, 5,8 pct.	5,3 pct.	4,8 pct.
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.824	2.905	3.002	3.115	3.252

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt 2,5 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.

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver *(fortsat)*

Udviklingsejendomme (fortsat):

Følsomhedsberegninger
Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2022 opgjort til 7.248 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor
I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). For tinglyste købesummer, der forfalder på et senere tidspunkt, er der anvendt en real diskonteringsfaktor på 2 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,1 pct. realt (ca. 7,2 pct. nominelt).

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med 873 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 1.196 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme 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.)	6.375	6.781	7.248	7.795	8.444

Salgstidspunkt
Det er forudsat, at de tilgængelige ca. 2,5 mio. etagemeter sælges over en ca. 40-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 345 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 343 mio.kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.903	7.248	7.591

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 797 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.452	6.850	7.248	7.646	8.045

Materielle anlægsaktiver under opførelse
I posten materielle anlægsaktiver under opførelse samt materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetalinger vedrører 50 mio. kr. investeringsejendomme. Posten er indregnet til kostpris, da opgørelse til dagsværdi er forbundet med usikkerhed.

Noter

Note 13 Finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber	Kapital-interesser
Kostpris 1. januar	5.480	571.405	19.864	96.157
Periodens tilgang	1.751	196.013	0	0
Periodens afgang	0	0	-19.864	0
Kostpris 31. december 2022	7.231	767.418	0	96.157
Værdireguleringer 1. januar	-560	1.181	-19.836	147.022
Valutakursregulering	0	13.558	0	0
Periodens resultat	190.164	-13.867	0	486
Periodens afgang	0	0	19.836	0
Udbytte til moderselskabet	0	-500	0	-6.800
Værdireguleringer 31. december 2022	189.604	372	0	140.708
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**196.835**	**767.790**	**0**	**236.865**

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital		Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:				
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Joint ventures:				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	500	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	4.080	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	2.690	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	7.900	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Kapitalinteresser				
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	8,5 pct.

I Fælledby P/S er der hensat til tab til dækning af omkostninger som en konsekvens af en igangværende retssag om den forudgående myndighedsgodkendelse. Sagen ventes at blive afgjort i løbet af 2. kvartal af 2023. Såfremt procestiden forlænges, kan tabet blive højere end det, der allerede er afsat.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.693	3.602
Andre tilgodehavender	154	189
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	**3.847**	**3.791**

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	196.114	227.753
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-4.125	-2.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	**191.989**	**224.987**

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 udeståender ved fraflytning.

Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Andre tilgodehavender ejendomssalg	97.525	244.842
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	**97.525**	**244.842**

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 97,5 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Der er ingen væsentlige kreditrisici for tab på investeringsejendomme, idet investeringejendomme vil tilfalde By & Havn, såfremt tilgodehavender ved ejendomssalg ikke indfries.

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	1.137.026	201.733
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	30.632
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 2 P/S	15.300	0
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	1.167.626	232.365
Tilgodehavender hos joint ventures:		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	1.362	2.818
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	523.872	556.572
Tilgodehavende hos Kronløbsøen Projekt P/S	0	134
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	525.234	559.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	**1.692.860**	**791.889**

Pr. 31 december 2022 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 1.137 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 1.022 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 115 mio. kr.

Tilgodehavender hos Fælledby P/S indeholder salg af byggeretter, der afregnes i etaper.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	128.944	110.101
Grundskyld	0	20.299
Moms	68.357	16.896
Øvrige tilgodehavender	48.341	25.157
Andre tilgodehavender i alt	**245.642**	**172.453**

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	5.695	2.726
Periodiserede salgsomkostninger	5.777	4.158
Periodeafgrænsningsposter i alt	**11.472**	**6.884**

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt-telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	45.074	31.900	45	77.019
Tilgang i perioden	900	0	0	900
Afgang i perioden	0	0	-9	-9
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**45.974**	**31.900**	**36**	**77.910**

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	44.210
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**77.910**

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med indgåede salgsaftaler.

Hensatte forpligtelser til øvrige arealer vedrører forpligtelser, der påhviler By & Havns arealer, primært vedrørende Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2022 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.164.382	14.522.050
Derivater	1.103.958	942.984
Leasingforpligtelser	39.524	43.578
Gæld til Københavns Kommune	749.885	753.866
Gældsforpligtelser i alt	**16.057.749**	**16.262.478**

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit-institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2022	I alt 2021
Kortfristet gæld	2.076.900	-27.268	4.248	2.416	2.056.296	1.417.738
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.355.963	276.049	35.276	2.069	6.669.357	5.208.636
Forfalder efter 5 år	5.731.519	855.177	0	745.400	7.332.096	9.636.104
Gældsforpligtelser i alt	**14.164.382**	**1.103.958,00**	**39.524**	**749.885**	**16.057.749**	**16.262.478**

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominel værdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit-institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2022	I alt 2021
Kortfristet gæld	2.050.000	2.268.953	4.248	2.415	4.325.616	3.328.934
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.750.000	-4.776.484	35.276	2.070	-89.139	479.863
Forfalder efter 5 år	6.000.000	2.587.317	0	745.400	9.332.717	9.528.732
Gældsforpligtelser i alt	**14.800.000**	**79.786**	**39.524**	**749.885**	**13.569.194**	**13.337.529**

Andre finansielle gældforpligtelser, herunder leverandørgæld og anden gæld, forfalder inden for 12 måneder.

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	191.989	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	97.525	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.167.626	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	525.234	559.524
Andre tilgodehavender	245.642	172.453
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	**2.228.016**	**1.434.171**
Derivater ekskl. renter	374.546	1.396.810
Derivater, renter	105.393	105.251
Værdipapirer	1.550.675	973.036
Likvide beholdninger	327.605	136.265
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	**2.358.218**	**2.611.362**
Gæld til Københavns Kommune	749.885	753.866
Leverandører af varer og tjenesteydelser	558.795	109.235
Gæld til joint venture	361	0
Leasingforpligtelser	39.524	43.578
Anden gæld ekskl. renter	100.292	74.157
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	**1.448.857**	**980.836**
Kreditinstitutter	14.164.382	14.522.050
Derivater ekskl. renter	1.524.232	2.236.208
Derivater, renter	59.664	34.551
Anden gæld, renter	104.817	72.297
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	**15.853.095**	**16.865.106**

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Finansielle aktiver og passiver vedrørende finansielle instrumenter til dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen:

Alle tal i 1000 kr.	31. dec. 2022		31. dec 2021	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	370.806	-1.524.232	991.305	-1.997.477
Valutaswaps	3.720	0	3.333	0
Terminsforretninger	19	0	0	0
Derivater i alt	**374.546**	**-1.524.232**	**994.638**	**-1.997.477**
Bruttoværdi derivater	374.546	-1.524.232	994.638	-1.997.477
Vedhængende renter	105.393	-59.664	110.648	-50.793
Bruttoværdi total	**479.938**	**-1.583.896**	**1.105.286**	**-2.048.270**
Modregning netting	-305.802	305.802	-974.992	974.992
Sikkerhedsstillelse	-57.407	1.113.347	-29.001	841.617
Nettoværdi total	**116.728**	**-164.747**	**101.293**	**-231.661**

I henhold til indgåede aftaler skal By & Havn stille sikkerhed for negative værdireguleringer af derivater. Værdireguleringerne kan være en konsekvens af et ændret renteniveau. Sikkerheden er stillet i form af en obligationsbeholdning.

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps og er klassificeret som tilhørende niveau 2 i IFRS 13's dagsværdihieraki. Dagsværdien opgøres ud fra kursværdien, som fastlægges ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter.

Politik for styring af finansielle risici:

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.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Renterisici:

Selskabets finansstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont, idet det er målet at holde renteniveauet under 2,5 pct. p.a. i strategiperioden 2020 til 2023. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2022 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Ramme	31. dec. 2022	31. dec. 2021
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	21,6 pct.	21,7 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	44,3 pct.	40,1 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	34,1 pct.	38,2 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

Pct.:	31. dec. 2022	31. dec. 2021
DKK	102,8	90,8
EUR	-2,8	9,2
Total	**100,0**	**100,0**

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 102,8 pct. i DKK og -2,8 pct. i EUR.

I opgørelsen af rentebindingen på nettogælden nedenfor indgår den nominelle værdi (hovedstolen) fordelt på udløbstidspunktet eller tidspunkt for næste rentetilpasning, når denne indtræder først. Den variabelt forrentede gæld henregnes således til den kommende regnskabsperiodes rentebinding og viser pengestrømmens eksponering over for rentetilpasningsrisikoen.

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2022:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	327.605	0	0	0	0	0	327.605	327.605
Værdipapirer	818.015	743.650	0	0	0	0	1.561.665	1.550.675
I alt	1.145.620	743.650	0	0	0	0	1.889.270	1.878.280
Obligationslån og gæld	-2.050.000	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	-6.000.000	-14.800.000	-14.118.653
Valua- og rentesw aps	-2.268.953	2.050.000	1.750.000	-123.516	1.100.000	-2.587.317	-79.786	-1.149.706
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	19
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-4.318.953	-800.000	-50.000	-123.516	-1.000.000	-8.587.317	-14.879.786	-15.268.340
Nettogæld	**-3.173.333**	**-56.350**	**-50.000**	**-123.516**	**-1.000.000**	**-8.587.317**	**-12.990.516**	**-13.390.060**

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole pr. 31 december 2021:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	136.285	0	0	0	0	0	136.285	136.285
Værdipapirer	706.467	260.277	0	0	0	0	966.744	973.036
I alt	842.752	260.277	0	0	0	0	1.103.029	1.109.321
Obligationslån og gæld	-1.400.000	-2.050.000	-1.200.000	-1.800.000	0	-6.050.000	-12.500.000	-14.462.195
Valua- og rentesw aps	-1.922.631	1.750.000	1.200.000	1.750.000	-111.122	-2.706.332	-40.085	-1.002.839
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-3.322.631	-300.000	0	-50.000	-111.122	-8.756.332	-12.540.085	-15.465.034
Nettogæld	**-2.479.879**	**-39.723**	**0**	**-50.000**	**-111.122**	**-8.756.332**	**-11.437.056**	**-14.355.713**

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 383 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 364 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, og gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 20 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden. Høj varighed indebærer en lav rentetilpasningsrisiko, da en relativt mindre andel af nettogælden skal have rentetilpasning.

Når markedsrenterne ændres, påvirker det markedsværdien (dagsværdien) af nettogælden, og her er gennemslaget og risikoen størst på den fastforrentede gæld med lang løbetid. Det skyldes primært diskonteringseffekten og modsvarer den alternative omkostning eller gevinst, der er forbundet med fastforrentede gældsfordringer sammenholdt med finansiering til de aktuelle markedsrenter.

Varighed og kursfølsomhed 2022:

	Varighed (år)	BPV *(1.000 kr.)*	Dagsværdi
Nominel gæld	5,49	4.541	8.384.512
Realrentegæld	5,74	2.900	5.005.548
Nettogælden	**5,58**	**7.441**	**13.390.060**

Varighed og kursfølsomhed 2021:

	Varighed (år)	BPV *(1.000 kr.)*	Dagsværdi
Nominel gæld	7,04	5.840	8.289.632
Realrentegæld	7,09	4.270	6.066.081
Nettogælden	**7,06**	**10.110**	**14.355.713**

Gældens varighed udgjorde 5,58 år ultimo 2022, sammensat af 5,49 år på den nominelle gæld og 5,74 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 7,4 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, der afspejler den gæld, der er optaget fratrukket aktiver bestående af placeringer og likvider.

Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Valutarisici:

Selskabet kan i henhold til den fastlagte finansstrategi indgå gældsforpligtelser i henholdsvis DKK og EUR.

Selskabets valutarisici relaterer sig til den del af låneporteføljen og likvide indestående, der er placeret i andre valutaer end basisvalutaen (DKK), hvilket vil sige EUR. Finansielle derivater indgår i opgørelsen af valutakursrisikoen.

2022:

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-305.273	-22.328	-4	-327.605
Investeringer	0	-1.550.675	0	-1.550.675
Gæld	14.164.370	0	12	14.164.382
Swaps	-128.792	1.232.750	0	1.103.958
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	**13.730.305**	**-340.253**	**8**	**13.390.060**
Procent	102,6 pct.	-2,6 pct.	0,0 pct.	100 pct.

2021:

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-135.916	-365	-4	-136.285
Investeringer	0	-973.036	0	-973.036
Gæld	14.522.042	0	8	14.522.050
Swaps	-1.346.424	2.289.408	0	942.984
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	**13.039.702**	**1.316.007**	**4**	**14.355.713**
Procent	90,8 pct.	9,2 pct.	0,0 pct.	100 pct.

Kreditrisici:

Kreditrisici udtrykker risikoen for, at modparten ikke opfylder sine betalingsforpligtelser. Selskabets kreditrisici kan henføres til placering af overskudslikviditet og tilgodehavender fra derivattransaktioner samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt fra salg af investeringsejendomme.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici samt et maksimum for hvor store risici, der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i 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.

Grundet den høje kreditværdighed kan der i henhold til selskabets finansieringsinstruks placeres ubegrænset i statsobligationer udstedt eller garanteret af OECD-lande med højeste long-term rating, samt danske realkreditobligationer med senior-status og en maksimal løbetid på 2 år og en rating på minimum AA.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Kreditrisici (fortsat):

For så vidt angår likviditetsplaceringer i banker skal der i henhold til finansieringsinstruksen følges følgende rammer:

Lang rating	Mio. kr.	Maks. løbetid, år
Aaa/AAA	750	1,00
Aa1/AA+	600	0,50
Aa2/AA		
Aa3/AA-		
A1/A+	400	0,25
A2/A		
A3/A-		

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2022:

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	*Derivater uden netting*	*Derivater med netting*		
Rating AAA	1.542.203	0	0	0	3
Rating AA	0	746.965	0	0	0
Rating A	0	356.994	57.407	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	**1.542.203**	**1.103.959**	**57.407**	**0**	**3**

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2021:

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	*Derivater uden netting*	*Derivater med netting*		
Rating AAA	973.036	0	0	0	3
Rating AA	0	798.196	0	0	0
Rating A	0	144.787	29.001	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	**973.036**	**942.983**	**29.001**	**0**	**3**

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 1.113 mio. kr.

For kreditrisici vedrørende tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme henvises til note 15 og 16.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

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 2022:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.550.675	0	0	1.550.675
Derivater, aktiver	0	374.546	0	374.546
Finansielle aktiver	**1.550.675**	**374.546**	**0**	**1.925.221**
Gæld til kreditinstitutter	-14.118.641	-12	0	-14.118.653
Derivater, forpligtelse	0	-1.524.232	0	-1.524.232
Finansielle forpligtelser	**-14.118.641**	**-1.524.244**	**0**	**-15.642.885**

Dagsværdihierarki 2021:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	973.036	0	0	973.036
Derivater, aktiver	0	994.638	0	994.638
Finansielle aktiver	**973.036**	**994.638**	**0**	**1.967.674**
Gæld til kreditinstitutter	-14.462.186	-9	0	-14.462.195
Derivater, forpligtelse	0	-1.997.477	0	-1.997.477
Finansielle forpligtelser	**-14.462.186**	**-1.997.486**	**0**	**-16.459.672**

Der har i regnskabsåret ikke været overførsler mellem niveauerne. Alle finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi via resultatet.

Gæld til kreditinstitutter, der hovedsageligt består af genudlån fra Staten, er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.

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.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser *(fortsat)*

Likviditetsrisici:

Likviditetsrisikoen udtrykker risikoen for tab, ifald selskabet får vanskeligheder ved at indfri finansielle forpligtelser, både fra lån og derivater.

Selskabets likviditetsrisiko er knyttet til udviklingen i ejendomsmarkedet, idet faldende efterspørgsel efter byggeretter vil påvirke selskabets indtjening. Derudover vil faldende priser på ejendomme forventeligt medføre fald i salgspriserne på selskabets byggeretter.

Selskabets likviditetsrisiko er ligeledes knyttet til stigning i markedsrenten, der vil øge den negative værdi af selskabets renteswaps. Selskabet skal stille sikkerhed krone for krone for en forøgelse af den negative værdi af selskabets renteswaps.

Ved likviditetsstyringen er mulighederne for at likvidere indgående placeringer gennemgået, ligesom ind- og udgående likviditet i videst mulige omfang skal matches, så væsentlige likviditetsforskydninger, og dermed potentielt utilsigtede finansieringsudgifter, undgås.

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	429.000	132.000
Likvide beholdninger	327.605	136.265
Kontanter	0	20
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	**856.605**	**368.285**

Selskabsform og ejerkreds medfører, at selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav.

Leasingforpligtelser:

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

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 749,8 mio. kr. vedrører to forhold:

- 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.

- I forbindelse med udviklingen af Teglholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 22,4 mio. kr., hvoraf 18,0 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021

Note 22 Gæld til joint venture

Gæld til Kronløbsøen Projekt P/S	361	0
Gæld til joint venture i alt	**361**	**0**

Note 23 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	1.975	3.616
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	18.450	26.086
Varmeregnskab	1.409	0
Driftsregnskab, lejemål	1.282	2.811
Lønafhængige poster	7.555	7.468
Hensatte forsikringsskader	1.050	250
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	104.817	72.297
Øvrige skyldige omkostninger	68.571	33.926
Anden gæld i alt	**205.109**	**146.454**

Note 24 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser
Under gennemførelse af entreprise vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entrepriseforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entrepriseforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 165,5 mio. kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav. Voldgiftsnævnets hovedforhandling er berammet med start den 20. februar 2023. Parterne har modtaget skønsmændenes supplerende skønsrapport, og der afgives endelige processkrifter. Voldgiftsnævnets kendelse forventes sidst på foråret.

Under arbejdet med omlægning af spildevandsledninger i Nordhavn slog en pumpe utilsigtet fra, hvilket medførte en vandskade i en af By & Havns udlejningsejendomme. Omkostninger til genopretning efter vandskaden på i alt 1,3 mio. kr. er omkostningsført i 2019. Der vil blive rejst krav over for de ansvarlige for omlægning af spildevandsledningerne om fuld erstatning herfor. Såfremt kravet afvises af de ansvarlige for omlægning af spildevandsledningerne, kan lejer eventuelt rette krav mod By & Havn for skader på inventar på op mod 3,5 mio. kr.

Efter overdragelsen af FN-Byen til Harbour P/S blev der konstateret mangler ved ejendommens solskoddeanlæg. Manglerne blev efterfølgende udbedret af By & Havn. Parterne har i den forbindelse indgået en aftale om hæftelse for fejl og mangler gældende frem til den 31. december 2025.

Noter

Note 24 Eventualforpligtelser mv. *(fortsat)*

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.

350 Klimabevægelsen i Danmark har anlagt en civil retssag ved Københavns Byret mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, hvor der ønskes domstolenes prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er lovlig. Østre Landsret har ved kendelse af 14. juni 2022 tiltrådt, at betingelserne for at henvise sagen til behandling ved landsretten som 1. instans er opfyldt. Retten har ikke fastsat en mødedato for 1. retsmøde eller en dato for, hvornår sagen starter ved retten.

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet I/S får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. I 2019 blev budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har betalt 220 mio. kr. i 2019. I 2020 er der anmodet om yderligere 483 mio. kr, hvoraf 383 mio. kr. blev betalt i 2020 og 100 mio. kr. i 2021. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til 2024.

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 2022 udgør 236 mio. kr. (mod 281 mio. kr. pr. 31. december 2021), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 60 mio. kr. (mod 82 mio. kr. pr. 31. december 2021). Overdækningen i Pensionskassen udgør 174 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Sikkerhedsstillelser og garantier
I grundlaget for Kronløbsøen Projekt P/S er det forudsat, at ca. 50 pct. af selskabets finansiering skal fremskaffes som fremmedkapital. Da byggeretten på Kronløbsøen først etableres i forbindelse med etableringen af Kronløbsøen, er det ikke muligt at give sikkerhed for fremmedkapitalen i byggeretterne. Til sikkerhed for Kronløbsøen Projekt P/S' fremmedfinansiering har långiver taget pant i By & Havns aktier i Kronløbsøen Projekt P/S.

Til sikkerhed for opfyldelsen af forpligtelser i forbindelse med havbundssedimentdepot Lynetten har By & Havn stillet garanti på 3,2 mio. kr.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 1.169 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 338 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur og har 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.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2022 er der modtaget garantistillelser på i alt 116 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 3 mio. kr.

Noter

Note 25 Honorar til revision

Alle tal i 1000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt	2021
Deloitte	1.120	56	65	257	1.498	2.358
Andre	0	-30	0	0	-30	15
I alt	**1.120**	**26**	**65**	**257**	**1.468**	**2.373**

Note 26 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	**Hjemsted**	**Grundlag**
Københavns Kommune	København	Interessent
Den Danske Stat	Danmark	Interessent

Øvrige nærtstående parter
By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber og kapitalinteresser, jf. note 13.

Endvidere anses selskabets ejere, bestyrelse og direktion som nærtstående parter.

Transaktioner
Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter på ikke-markedsmæssige vilkår. Der har i regnskabsåret ikke været sådanne transaktioner.

Ejerforhold
Københavns Kommue (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022	31. dec. 2021

Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-3.774	-341
Finansielle omkostninger	640.088	283.232
Markedsværdiregulering af gæld	-2.327.068	-287.902
Værdireguleringer af investeringsejendomme	797.560	-957.209
Regulering realiserede salg	60.216	5.428
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-95	-34
Periodens af- og nedskrivninger	34.278	58.506
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-190.164	-317.568
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	13.867	-42.162
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-1.783	4
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	-486	-21.738
Reguleringer i alt	**-977.361**	**-1.279.784**

Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	926.910	685.549
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-8.478	-1.589
Ændring i gæld til leverandører mv.	-496.921	509.435
Ændring i driftskapital i alt	**421.511**	**1.193.395**

Note 29 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2022 Udlejning	2022 Havnedrift	2022 Parkering	2022 Areal	2022 I alt
Indtægter	222.152	98.097	108.832	78.724	507.805
Omkostninger	-81.423	-23.819	-39.878	-144.636	-289.756
Ned- og afskrivninger	-1.785	-23.989	-1.627	-6.877	-34.278
Resultat af primær drift	**138.944**	**50.289**	**67.327**	**-72.789**	**183.771**
Resultat af kapitalandele	0	48.294	0	130.272	178.566
Finansielle poster	-53.011	-7.442	-141.941	-433.923	-636.317
Resultat efter finansielle poster	**85.933**	**91.141**	**-74.614**	**-376.440**	**-273.980**
Værdiregulering investeringsejendomme	-29.027	0	12.041	-780.574	-797.560
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	**56.906**	**91.141**	**-62.573**	**-1.157.014**	**-1.071.540**

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2022 Udlejning	31. dec. 2022 Havnedrift	31. dec. 2022 Parkering	31. dec. 2022 Areal	31. dec. 2022 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	42	0	690	732
Investeringsejendomme	3.002.048	0	2.253.000	4.995.016	10.250.064
Grunde og bygninger	13.205	354.481	0	103.501	471.187
Havneindretninger	55.725	485.503	0	10.277	551.505
Driftsmateriel	819	2.588	941	2.144	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse	21.049	7.643	1	168.672	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	154	245.914	0	1.439.188	1.685.256
Anlægsaktiver i alt	**3.093.000**	**1.096.171**	**2.253.942**	**6.769.488**	**13.212.601**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	97.525	97.525
Tilgodehavender	97.500	7.174	7.993	2.029.315	2.141.982
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.878.280	1.878.280
Omsætningsaktiver i alt	**97.500**	**7.174**	**7.993**	**4.005.120**	**4.117.787**
Egenkapital i alt	**1.948.990**	**951.463**	**-508.057**	**-2.576.985**	**-184.589**
Hensatte forpligtelser	**900**	**0**	**0**	**77.010**	**77.910**
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	880.756	33.922	2.295.933	8.904.139	12.114.750
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	747.470	747.470
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	55.397	36.760	51	1.565.146	1.657.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**936.153**	**70.682**	**2.295.984**	**11.216.755**	**14.519.574**
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	184.141	18.097	437.629	1.414.013	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.415	2.415
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	120.316	63.103	36.379	641.400	861.198
Kortfristede gældsforpligtelser	**304.457**	**81.200**	**474.008**	**2.057.828**	**2.917.493**

Note 29 Segmentoplysninger *(fortsat)*

Alle tal i 1.000 kr.	2021 Udlejning	2021 Havnedrift	2021 Parkering	2021 Areal	2021 I alt
Indtægter	222.923	80.279	90.878	67.497	461.577
Omkostninger	-114.883	-19.836	-31.723	-82.704	-249.146
Ned- og afskrivninger	-2.368	-52.843	-1.536	-1.759	-58.506
Resultat af primær drift	**105.672**	**7.600**	**57.619**	**-16.966**	**153.925**
Resultat af kapitalandele	0	294	0	381.170	381.464
Finansielle poster	-20.930	-4.900	-65.728	-191.335	-282.893
Resultat efter finansielle poster	**84.742**	**2.994**	**-8.109**	**172.869**	**252.496**
Værdiregulering investeringsejendomme	-92.942	0	-217.045	1.267.196	957.209
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	**-8.200**	**2.994**	**-225.154**	**1.440.065**	**1.209.705**

Alle tal i 1.000 kr.	31.dec. 2021 Udlejning	31.dec. 2021 Havnedrift	31.dec. 2021 Parkering	31.dec. 2021 Areal	31.dec. 2021 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	63	727	627	1.417
Investeringsejendomme	2.936.806	0	2.109.000	5.674.000	10.719.806
Grunde og bygninger	8.436	353.954	0	101.866	464.256
Havneindretninger	57.734	503.895	0	15.822	577.451
Driftsmateriel	1.539	626	1.687	5.438	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.773	2.622	2.007	40.674	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	189	183.970	0	1.634.983	1.819.142
Anlægsaktiver i alt	**3.010.477**	**1.045.130**	**2.113.421**	**7.523.410**	**13.692.438**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	244.842	244.842
Tilgodehavender	93.766	9.187	9.844	1.194.064	1.306.861
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.109.321	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt	**93.766**	**9.187**	**9.844**	**2.548.227**	**2.661.024**
Egenkapital i alt	**1.910.993**	**856.189**	**-461.899**	**-3.758.958**	**-1.453.675**
Hensatte forpligtelser	**0**	**0**	**0**	**77.019**	**77.019**
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	980.301	132.397	2.362.641	9.635.276	13.110.615
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	751.617	751.617
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	47.752	40.949	51	1.998.047	2.086.799
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**1.028.053**	**173.346**	**2.362.692**	**12.384.940**	**15.949.031**
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.378	14.970	193.359	1.137.782	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.249	2.249
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	95.819	9.812	29.113	228.605	363.349
Kortfristede gældsforpligtelser	**165.197**	**24.782**	**222.472**	**1.368.636**	**1.781.087**

I segmentet Areal er indeholdt finansielt område. Der henvises til delregnskabet for yderligere specifikation.

Anvendt 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 bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber) med tilvalg af bestemmelser i de internationale regnskabsstandarder IFRS 9 vedrørende indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, samt afledte oplysningsforpligtelser.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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 tilbageførsler 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.

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

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

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

I balancen indregnes under posterne ”Kapitalandele i datterselskaber”, ”Kapitalandele i joint ventures”, ”Kapitalandele i associerede selskaber” og ”Kapitalinteresser” den forholdsmæssige ejerandel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel uafskrevet goodwill.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, 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 finansiel post.

For joint ventures, der er udenlandske selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske selskabers egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske selskabers resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger 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 delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet 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
- Udviklingsselskabet 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 Udviklingsselskabet By & Havn I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
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 modtages fra kunder.

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

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.

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 direktion og bestyrelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger,

forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger
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	op til 67 år
Bygninger mv.	op til 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 investeringsejendomme. Investeringsejendomme 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
Markedsværdireguleringer af gæld indeholder værdireguleringer af interessentskabets lån og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

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.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved 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.

Værdiforøgende hovedistandsættelser 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.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Domicilejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver
For kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt i kapitalinteresser henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet ”Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt af kapitalinteresser i moderselskabet”.

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 i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. 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.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter
Gæld til finansieringsinstitutter og til Nationalbanken måles på tidspunktet for låneoptagelse til dagsværdi, svarende til det modtagne provenu. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi, da der for disse finansielle forpligtelser er foretaget tilvalg af dagsværdioptionen i IFRS 9. Dagsværdioptionen er valgt, da måling til dagsværdi væsentligt fjerner den målingsmæssige inkonsistens, der ellers ville kunne opstå ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld.

Afledte finansielle instrumenter indeholdt både under 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.

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

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser 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.

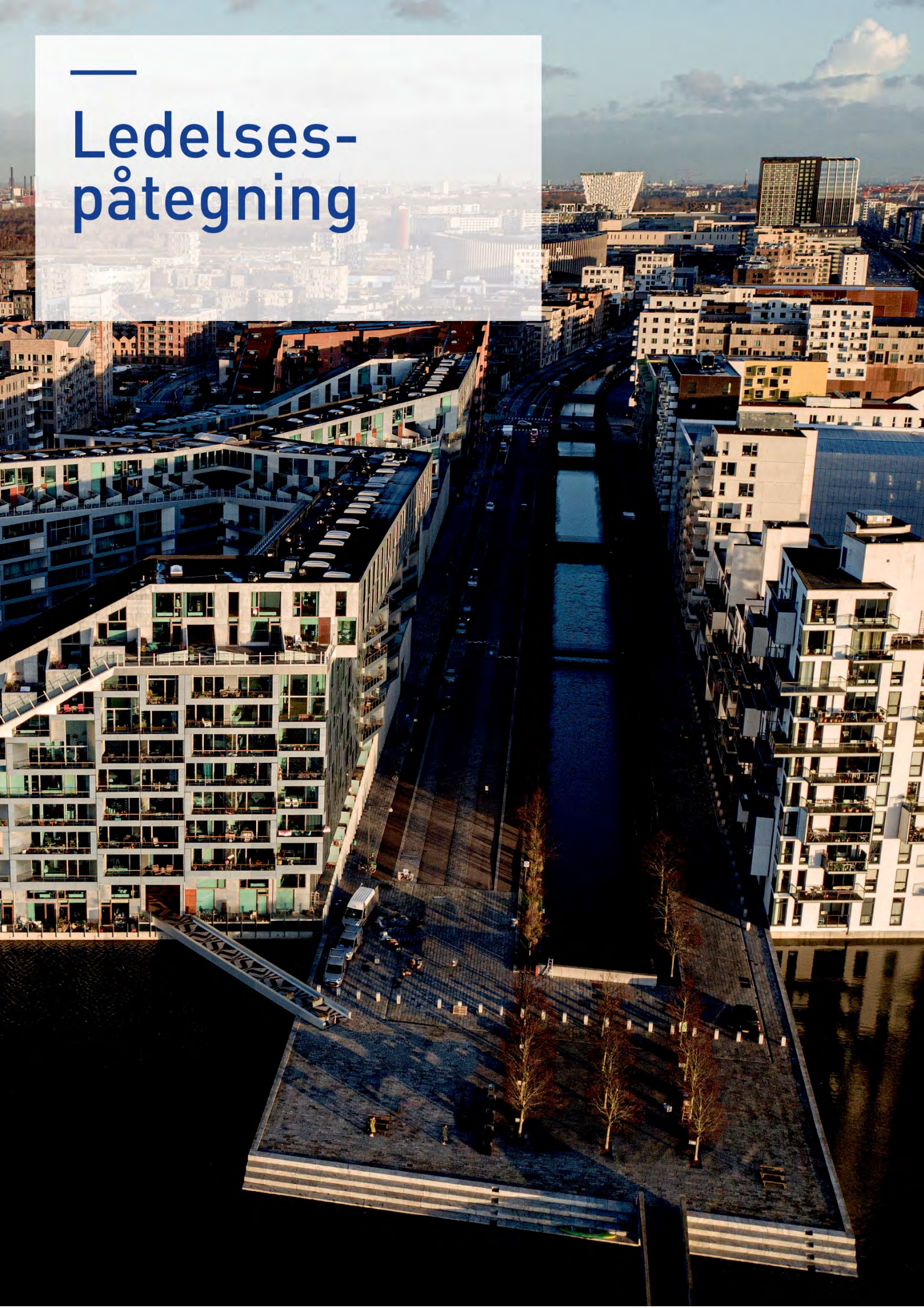
Pengestrømme fra investeringsaktivitet
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

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.

Ledelses-
påtegning



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 11. april 2023. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 30. marts 2023

Direktion

Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup *Formand*	Lars Barfoed *Næstformand*	John Erik Krommes
Charlotte Lund Dideriksen	Ida Lysbeck Madsen	Morten Melchiors
Laura Rosenvinge	Marianne Sørensen Henriksen	