

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2021

Udviklingselskabet By & Havn I/S
CVR-nr. 30 82 37 02



BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2021

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING.....	3
1. halvår 2021 i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	6
Selskabsmæssige forhold.....	7
Datterselskaber.....	8
Joint ventures	8
Associerede selskaber.....	8
Andre værdipapirer	8
Regnskabsberetning	9
Resultat.....	9
Balance	10
Forventninger til 2021 og de kommende år	11
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	11
REGNSKAB	12
Resultatopgørelse og balance	13
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis.....	32



LEDELSES- BERETNING

1. halvår 2021 i hovedtræk

By & Havn har i 1. halvår af 2021 opnået et samlet resultat på 1.433 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af finansielle poster, udgør resultatet 1.042 mio. kr., hvilket er mere end 600 mio. kr. bedre end resultatet i 1. halvår af 2020. Resultatforbedringen vedrører især avancer fra salg af investeringsejendomme samt resultat-andele fra datterselskaber.

Set i lyset af de negative økonomiske effekter fra corona-udbruddet, der har påvirket indtjeningen fra parkeringsaktiviteterne og fra havnedriften, er der tale om et tilfredsstillende resultat.

I 1. halvår af 2021 udgjorde resultatet af den primære drift 100 mio. kr. I forhold til samme periode i 2020 er der tale om en resultatforbedring på ca. 140 mio. kr. i den primære drift, hvilket dog skyldes, at resultatet i 2020 var påvirket af en negativ engangsregulering i samme størrelsesorden.

I resultatet for 1. halvår af 2021 indgår samlede resultatandele fra datterselskaber mv. på 310 mio. kr., hvilket er en forbedring på mere end 100 mio. kr. i forhold til 1. halvår af 2020. Til gengæld er selskabets nettorentekomkostninger steget med 56 mio. kr. til 141 mio. kr. som følge af et stigende rente- og inflationsniveau.

I 1. halvår af 2021 er selskabets nominelle nettogæld blevet reduceret med godt 50 mio. kr. og udgør nu 12.354 mio. kr. inkl. gæld til Københavns Kommune. Dermed er de foregående 5 års gældsnedbringelse fortsat til trods for, at der i perioden er sket udbetalinger til selskabets interessenter til brug for Sydhavns-metroen (100 mio. kr.) samt afholdt i alt 27 mio. kr. vedrørende Lynetteholmsprojektet.

Det gode resultat for 1. halvår af 2021 har naturligvis påvirket selskabets egenkapital positivt, der ved udgangen af halvåret udgør -1.516 mio. kr. Korrigeret for dagsværdireguleringer af gæld, der vil blive ført tilbage til resultatet i takt med lånenes indfrielse, udgør egenkapitalen 735 mio. kr.

Det er selskabets mål at kunne forbedre egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023, hvis der ses bort fra effekten af markedsværdiregulering af gæld og af udbetalinger til selskabets ejere til finansiering af metro til Sydhavnen. Med det opnåede resultat for 1. halvår af 2021 er det stadig forventningen, at målet kan nås.

Inden for selskabets forretningsområde **Arealudvikling** er der nået væsentlige milepæle i 1. halvår af 2021. Mest markant har været Københavns Kommunes godkendelse af lokalplanerne for Fælledbyen og Stejlepladsen. Dermed har der været et endeligt formelt grundlag for at udvikle områderne og dermed regnskabsmæssigt aktivere værdierne. Begge områder skal udvikles endeligt i projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct.

I 1. halvår af 2021 er der ligeledes blevet vedtaget lokalplantillæg for Enghave Brygge Syd, der er et af selskabets sidste byudviklingsområder i den sydlige del af Inderhavnen. Områdets endelige udvikling afventer etablering af Sydhavnsmetroen, der ventes at stå færdig i 2024.

Samtidig med forberedelse af kommende byudviklingsområder er udvikling og salg af byggeretter i Ørestad og Indre Nordhavn fortsat på tidligere års høje niveau.

I 1. halvår af 2021 er der i alt solgt byggeretter for 1.312 mio. kr. Salgene resulterede i en avance på 683 mio. kr. I 2020 blev der solgt byggeretter for 1.178 mio. kr. På nuværende tidspunkt ventes, at det samlede salg i strategiperioden 2020-2023 vil udgøre ca. 3.900 mio. kr. Strategimålet for perioden er på 3.400 mio. kr.

Udviklingen af byområderne fordrer etablering af infrastruktur og generel byggemodning. By & Havn har i 1. halvår af 2021 afholdt 87 mio. kr. vedrørende udvikling af selskabets arealer.

En række af By & Havns aktiviteter sker gennem projektselskaber, som By & Havn indgår i sammen med eksterne parter. Selskaberne oprettes med specifikke formål, som understøtter By & Havns arealudviklingsaktiviteter, hvorefter de likvideres eller frasælges. I 1. halvår af 2021 har By & Havn indskudt byggeretter til udvikling i Fælledby P/S samt solgt kapitalandele i Stejlepladsen P/S, hvor byggeretterne var indskudt på forhånd. Udviklingen af de to områder ventes at tage op til 10 år.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn og selskabets øvrige byudviklingsområder arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København. I juni 2021 vedtog Folketinget en anlægslov vedrørende Lynetteholm, der giver By & Havn hjemmel til at anlægge en ny halvø i Københavns Havn mellem Nordhavn og Refshaleøen.

By & Havn har arbejdet med at kvalificere og miljøvurdere Lynetteholmsprojektet siden 2018, hvor principaftalen for Lynetteholm blev offentliggjort, og fra 2. halvår af 2021 går By & Havn videre med udbud af anlægsarbejderne vedrørende perimeteren. Arbejdet foregår i regi af By & Havns 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Lynetteholm ventes klar til at modtage jord til opfyldning primo 2023.

For forretningsområdet **Udlejning** er der ligeledes sat et ambitiøst mål for så vidt angår omsætning og dækningsbidrag. Målet skal primært nås gennem renovering og omdannelse af fire store ældre pakhuse på Sundmolen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds certificeret efter standarden DGNB. Omdannelsen af de fire store pakhuse, der i alt rummer 60.000 etagemeter, ventes at beløbe sig til 500 mio. kr.

I 1. halvår af 2021 udgjorde den samlede omsætning fra forretningsområdet Udlejning 111 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til i 2020. Enkelte lejemål vil i de kommende år ophøre, idet arealerne skal inddrages i arealudviklingen. Den deraf følgende nedgang i lejeindtægterne vil over tid blive mere end kompenseret af øgede lejeindtægter fra renoverede pakhuse. De første skridt til forøgelse af lejeindtægterne er taget i 1. halvår af 2021, hvor der er indgået nye aftaler og forlængelse af eksisterende lejeaftaler til en årlig leje på 10 mio. kr.

I 1. halvår af 2021 udgjorde omsætningen fra forretningsområdet **Parkerings** 42 mio. kr. Der er tale om en nedgang på 4 mio. kr. i forhold til i 1. halvår af 2020, hvilket kan henføres til en nedgang i primært erhvervskunder og kontantkunder under perioden med nedlukning som følge af corona-udbruddet.

Til trods for den umiddelbare nedgang i parkeringsindtægterne er der behov for at udbygge parkeringskapaciteten i By & Havns udviklingsområder. Udbygningen af parkeringskapaciteten er fastlagt i lokalplaner for områderne. Der er i 1. halvår af 2021 investeret i alt 125 mio. kr. fordelt på fem parkeringsanlæg, hvoraf det ene på Hannemanns Allé blev ibrugtaget i januar 2021. Det næste anlæg, der ventes ibrugtaget, er parkeringskælderen på Kronholm med i alt 1.000 pladser.

By & Havns **havnedrifts**aktiviteter varetages af det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmö Port AB (CMP). CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune. CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 1. halvår af 2021 været hårdt ramt af corona-udbruddet. Det har især ramt krydstogtaktiviteterne, hvor omsætningen stort set er faldet helt bort, men også CMP's øvrige produktområder har været ramt. I 1. halvår af 2021 udgjorde By & Havns lejeindtægter fra CMP 34 mio. kr., hvilket er 1 mio. kr. højere end i 1. halvår af 2020.

I 1. halvår af 2021 er CMP og By & Havn blevet enige om at etablere en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Terminalen, der ventes færdig i 2023, skal erstatte den nuværende terminal på Levantkaj. Levantkaj skal herefter indgå i de kommende års byudvikling af Nordhavn.

CMP og By & Havn er endvidere blevet enige om, at By & Havn på henholdsvis Océankaj og Langelinie skal etablere et landstrømsanlæg, der skal kunne forsyne krydstogtskibene med renere energiforsyning end tilfældet er i dag. Anlægget ventes færdigt til krydstogtsæsonen 2024.

For hele 2021 ventes et resultat før værdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 1.100 mio. kr. Heri er indregnet de umiddelbare effekter af corona-udbruddet, der særligt har ramt parkeringsindtægterne og lejeindtægterne fra havnedriften, men også forventninger om en fortsat værdiforøgelse af selskabets investerings-ejendomme.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2021	År til dato 2020	2020	2019	2018
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	232	128	360	539	485
Resultat af kapitalandele	310	195	236	72	26
Af- og nedskrivninger	-29	-65	-94	-122	-96
Resultat af primær drift	100	-38	68	215	202
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-141	-85	-190	-175	-202
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	251	-22	-243	-660	-119
Resultat efter finansielle poster	269	72	114	112	27
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	772	332	534	602	600
Periodens resultat	1.433	468	595	230	710
Balancen					
Aktiver	16.692	16.132	16.012	15.844	15.635
Investeringer i materielle anlægsaktiver	244	346	739	507	314
Egenkapital	-1.516	-2.598	-2.948	-3.067	-3.130
Nettorentebærende gæld	15.331	15.643	15.687	16.123	16.121
Nøgletal					
Overskudsgrad	43%	-30%	19%	40%	42%
Afkastningsgrad	1%	0%	0%	1%	1%
Soliditetsgrad	-9%	-16%	-18%	-19%	-20%
Antal medarbejdere	126	125	126	122	113

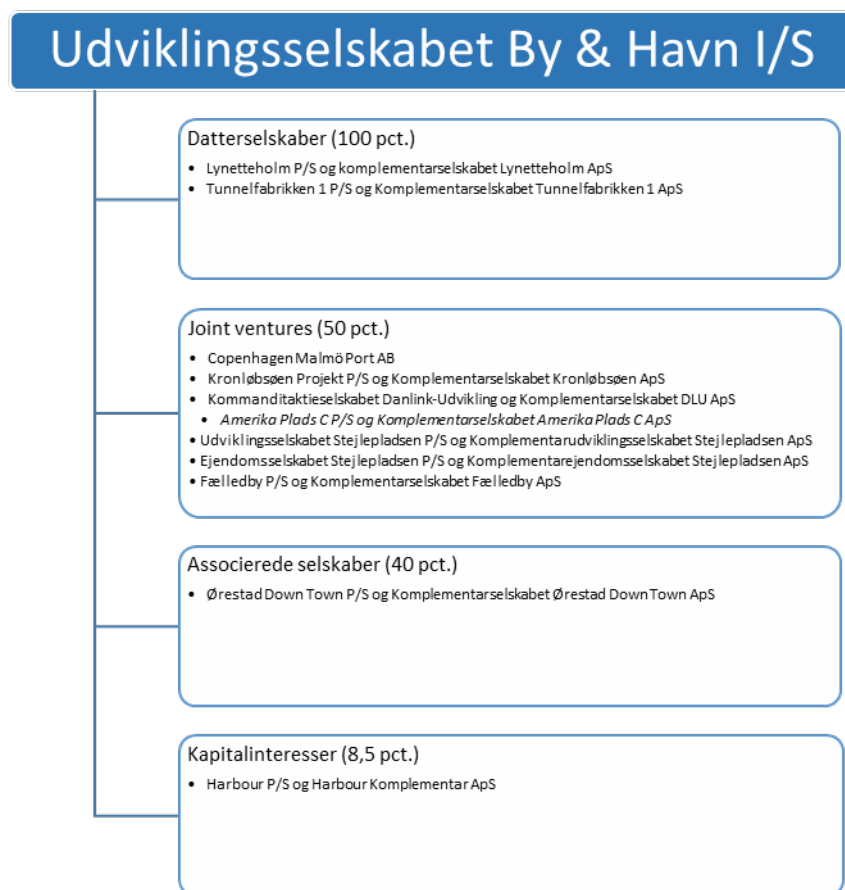
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

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:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. juni 2021

Datterselskaber

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Tunnelfabrikken 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer. CMP varetager den operationelle del af havnedriften.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret ved udgangen af 2021.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet har til formål

at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme og arealer beliggende på Stejlepladsen.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab var tidligere ejet 100 pct. af By & Havn. I maj 2021 er 50 pct. af andelene solgt til PFA DK Boliger Høj A/S. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

Fælledby P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.

Associerede selskaber

Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet har til formål at udvikle området Ørestad Down Town. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2021.

Andre værdipapirer

Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 1.433 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 1.042 mio. kr., hvilket er 637 mio. kr. højere end samme periode i 2020. Stigningen kan primært henføres til højere nettoomsætning (103 mio. kr.), øget resultat fra kapitalandele (115 mio. kr.), lavere afskrivninger (37 mio. kr.) samt en stigning i dagsværdiregulering af investerings-ejendomme (440 mio. kr.). Modsat har der været højere driftsomkostninger (-2 mio. kr.) samt højere finansielle udgifter (-56 mio. kr.).

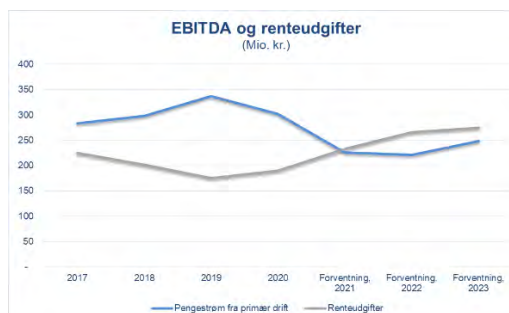
I 1. halvår af 2021 er nettoomsætningen på 232 mio. kr., hvilket er en stigning på 103 mio. kr. Stigningen kan henføres til en regnskabsmæssig korrektion foretaget i 2020 vedrørende lejeindtægter fra CMP på 138 mio. kr. som følge af indgåelse af en ny lejeaftale med CMP. Korrektionen havde ingen likviditetsmæssig betydning.

Ses der bort fra denne korrektion foretaget i 2020, er nettoomsætningen faldet med 36 mio. kr. Faldet skyldes et fald i jord modtaget til endelig deponering i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra.

Parkeringsindtægterne ligger som følge af corona-udbruddet under omsætningen i 2020, mens de øvrige områder såsom havneindtægter, lejeindtægter og øvrig omsætning har haft fremgang eller ligger på det samme niveau som i samme periode i 2020.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 1. halvår af 2021 over niveauet for samme periode i 2020, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set.

I 1. halvår af 2021 udgør EBITDA 128 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i 1. halvår af 2021 og næppe heller kan nås i resten af strategiperioden frem til 2023. Det er forventningen, at det igen bliver muligt at nå styringsmålet i takt med, at forretningsområderne Udlejning og Parkering men også Havnedrift udvikles og derigennem giver en større driftsindtjening.



Figur 2. Pengestrøm fra primær drift (EBITDA) og renteudgifter, netto

I perioden udgør afskrivningerne 29 mio. kr., hvilket er et fald på næsten 37 mio. kr. Faldet skyldes, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet i 2020.

I 1. halvår af 2021 udgør nettorenteudgifterne 141 mio. kr. (85 mio. kr. i 1. halvår af 2020). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau, idet den samlede gæld er faldet.

I 1. halvår af 2021 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 310 mio. kr. Hertil har Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S bidraget med ca. 320 mio. kr., mens resultatandelen fra CMP har været negativ, hvilket skyldes, at selskabet fortsat er påvirket af corona-situationen, primært på krydstogtområdet.

I 1. halvår af 2021 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 772 mio. kr. mod 332 mio. kr. i samme periode i 2020. Værdireguleringerne fordeler sig med 683 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investerings-ejendomme og 90 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De realiserede avancer består blandt andet af salg af byggefeltet til Fælledby P/S.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2020 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 392 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. juni 2021 udgør den samlede balance 16.692 mio. kr. mod 16.012 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.792 mio. kr., hvilket er et fald på 333 mio. kr. siden årsregnskabet for 2020. Faldet kan primært henføres til salg af selskabets investerings-ejendomme, der i 1. halvår af 2021 udgjorde 1.312 mio. kr.

Ved udgangen af 1. halvår af 2021 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.812 mio. kr., hvilket er 118 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2020. Faldet kan henføres til fald i derivater på 276 mio. kr. Modsat er kapitalandele steget med 158 mio. kr., hvilket blandt andet kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S.

Der er i 1. halvår af 2021 sket en stigning i tilgodehavender på 778 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender fra joint ventures. Stigningen indeholder blandt andet salg af byggefeltet til Fælledby P/S, der afregner i etaper i takt med udvikling af området.

By & Havn har pr. 30. juni 2021 en obligations-beholdning på 1.076 mio. kr. (716 mio. kr. ved årsskiftet i 2020). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.354 mio. kr. mod 12.406 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således nedbragt med 52 mio. kr. i løbet 1. halvår af 2021.

Efter det overførte resultat for 1. halvår af 2021 er egenkapitalen opgjort til -1.516 mio. kr.

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 2.251 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korrigerede egenkapital opgøres til 735 mio. kr. Det er første gang siden stiftelsesåret 2007, at den korrigerede egenkapital er positiv.



Figur 3. Egenkapital, korrigeret for værdiregulering af gæld 2017 – 30. juni 2021

Forventninger til 2021 og de kommende år

By & Havn har haft et meget tilfredsstillende resultat for 1. halvår af 2021. Corona-udbruddet påvirker stadig resultatet af forretningsområderne Parkering og Havnedrift, men dog ikke mere end at det er blevet opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet.

I 2021 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 1.100 mio. kr. og igen med en del salg af investeringsejendomme.

Selskabet arbejder på løbende at have bygget salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. I forretningsstrategien indgår således også mål om, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde en stærk pengestrøm fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje. Det gælder både Udlejning, Parkering og Havnedrift.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er ved at være brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet er derfor inde i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunktursving på ejendomsmarkedet. På længere sigt er det dog forventningen, at målet om fuld rentedækning kan klares uden indtjening fra jordmodtagelse i takt med, at især Udlejning og Parkering men også Havnedrift bliver udviklet yderligere.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er således målet, at egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. i strategiperioden

2020-2023 (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne).



Figur 4. Egenkapital 2017 – 2020 samt forventning frem til 2023

Der vil dog endnu gå nogle år, før selskabets egenkapital er positiv. Selskabsform og ejerkreds indebærer dog, 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 likvidetsrisiko er derfor meget lav, og halvårsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

I juli 2021 gav Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet en klage over arbejderne med Fælledbyen, der foregår i regi af det 50 pct. ejede selskab Fælledby P/S, opsættende virkning. Klagen kan få betydning for tidsplanen for projektets udvikling.

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for halvårsregnskabet eller halvårsrapporten i øvrigt.

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2021

År til dato 2020

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2021

Nettoomsætning	1	231.540	128.162
Andre driftsindtægter		28	62
Indtægter i alt		231.568	128.224
Personaleomkostninger	2	-46.473	-42.217
Andre eksterne omkostninger	3	-56.802	-58.829
Af- og nedskrivninger	4	-28.671	-65.470
Resultat af primær drift		99.622	-38.292
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	317.913	175
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	-11.773	93.752
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	0	97.000
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	4.305	4.450
Finansielle indtægter	6	319	50
Finansielle omkostninger	7	-140.987	-84.734
Resultat efter finansielle poster		269.399	72.401
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	772.132	332.370
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		1.041.531	404.771
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	391.679	62.820
Periodens resultat		1.433.210	467.591

Forslag til resultatdisponering

10

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2021

31. dec. 2020

Aktiver pr. 30. juni 2021

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		2.025	2.458
Immaterielle anlægsaktiver	11	2.025	2.458
Investeringsejendomme		10.622.475	10.991.896
Grunde og bygninger		437.235	452.855
Havneindretninger		589.084	596.613
Driftsmateriel		9.017	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse		82.205	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	11.790.016	12.122.924
Kapitalandele i datterselskaber	13	5.265	28.835
Kapitalandele i joint ventures	13	484.563	300.247
Kapitalandele i associerede selskaber	13	32	32
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	225.746	228.241
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.751	3.739
Derivater	21	1.093.139	1.369.524
Finansielle anlægsaktiver		1.812.496	1.930.618
Anlægsaktiver i alt		13.604.537	14.056.000

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	238.107	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	470.047	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	180.240	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	17	569.122	31.572
Derivater	21	197.211	132.537
Andre tilgodehavender	18	275.555	234.501
Periodeafgrænsningsposter	19	7.495	8.991
Tilgodehavender		1.937.777	1.159.193
Værdipapirer	21	1.076.215	716.112
Likvide beholdninger	21	73.893	80.688
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.150.108	796.800
Omsætningsaktiver i alt		3.087.885	1.955.993
Aktiver i alt		16.692.422	16.011.993

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2021

31. dec. 2020

Passiver pr. 30. juni 2021

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		58.607	80.062
Overført resultat		-2.079.429	-3.532.423
Egenkapital i alt		-1.516.258	-2.947.797

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	20	78.400	78.400
Hensatte forpligtelser		78.400	78.400

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	21	13.932.651	12.898.881
Leasingforpligtelser	21	41.565	43.578
Deposita		49.129	46.828
Gæld til Københavns Kommune	21	753.885	756.138
Derivater	21	2.014.919	2.236.208
Langfristede gældsforpligtelser		16.792.149	15.981.633

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	767.065	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	21	2.249	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.131	141.929
Gæld til joint venture	22	0	119.019
Derivater	21	161.366	34.551
Anden gæld	23	335.551	403.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.769	141.141
Kortfristede gældsforpligtelser		1.338.131	2.899.757

Gældsforpligtelser i alt		18.130.280	18.881.390
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Passiver i alt		16.692.422	16.011.993
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	24
Nærtstående parter og ejerforhold	25
Segmentoplysninger	28

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2021

Periodens resultat		1.433.210	594.857
Reguleringer	26	-1.359.842	-449.241
Ændring i driftskapital	27	-1.310.400	236.326
Renteindbetalinger og lignende		326.670	151.219
Renteudbetalinger og lignende		-351.812	-407.273
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-1.262.174	125.888
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-123	-498
Køb af materielle anlægsaktiver		-243.735	-738.937
Ændring i finansielle anlægsaktiver		140.211	118.559
Salg af investeringsejendomme		1.435.078	1.202.263
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		16	86
Køb og salg af værdipapirer		-360.103	-37.073
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		10.300	98.750
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		981.644	643.150
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.497.747	1.428.758
Tilbagebetaling af gæld		-1.224.012	-1.844.151
Indbetaling fra interessenter		0	0
Udbetaling til interessenter		0	-383.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		273.735	-798.393
Ændring i likvider		-6.795	-29.355
Likvider primo		80.688	110.043
Likvider ultimo		73.893	80.688
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		73.893	80.688
Bankgæld		0	0
Likvider ultimo		73.893	80.688

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2021

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>				
Egenkapital 1. januar 2020	504.564	81.525	-3.652.660	-3.066.571
Indbetaling fra interessenter	0	0	-483.000	-483.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	6.917	0	6.917
Modtaget udbytte		-98.750	98.750	0
Periodens resultat	0	132.424	462.433	594.857
Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode		-42.054	42.054	0
Egenkapital 31. december 2020	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-1.671	0	-1.671
Modtaget udbytte		-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	-9.484	1.442.694	1.433.210
Reklassifikation negativ reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0		0	0
Egenkapital 30. juni 2021	504.564	58.607	-2.079.429	-1.516.258

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2021 År til dato 2020

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.530	639
Lejeindtægter, ejendomme	111.554	111.919
Lejeindtægter, havn	34.159	33.136
Lineær indregning	0	-139.713
Parkeringsindtægter	42.280	46.393
Jordmodtagelse, havn	33.711	70.622
Øvrig omsætning	8.306	5.166
Nettoomsætning i alt	231.540	128.162

I 2020 er der indgået en ny lejekontrakt med CMP, hvorved den tidligere lejekontrakt er ophørt. I den tidligere kontrakt var indarbejdet trappeleje, og regnskabsmæssigt var denne indregnet lineært over kontraktens løbetid. I forbindelse med ophøret af den tidligere kontrakt er den regnskabsmæssige lineære indregning tilbageført med 140 mio. kr.

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	39.907	36.878
Pensioner	4.104	3.746
Andre omkostninger til social sikring	681	550
Øvrige personaleomkostninger	1.781	1.043
Personaleomkostninger i alt	46.473	42.217
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	126	125

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	37.721	41.957
Ejendomsskatter og afgifter	19.081	16.872
Andre eksterne omkostninger i alt	56.802	58.829

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	15.652	15.648
Havneindretninger	10.790	47.464
Driftsmateriel	1.673	1.859
Software	556	499
Af- og nedskrivninger i alt	28.671	65.470

Jorddepotet er pr. 31. december 2020 fuldt afskrevet. Pr. 30. juni 2020 udgjorde afskrivningen af jorddepotet 36.702 tkr.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2021 År til dato 2020

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	317.972	257
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-58	-82
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	317.914	175

Resultat af andel i joint ventures efter skat:

Copenhagen Malmö Port AB	-7.386	94.569
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	1.634	-5
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	-1.530	-717
Fælledby P/S med tilhørende komplementar	-129	-77
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-4.332	0
Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-31	-18
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	-11.774	93.752

Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	0	-2
Marmorbyen P/S med tilhørende komplementar	0	2.509
PFA Nordhavn 1 P/S med tilhørende komplementar	0	94.493
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	0	97.000

Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

Harbour P/S med tilhørende komplementar	4.305	4.450
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	4.305	4.450

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	310.445	195.377
---	----------------	----------------

By og Havn har i perioden afhændet 50 pct. af andelen i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havns andele udgør herefter 50 pct.

Note 6 Finansielle indtægter

Valutakursreguleringer	92	45
Andre finansielle indtægter	227	5
Finansielle indtægter i alt	319	50

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	109.275	115.619
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	26.941	-35.084
Renteomkostninger, værdipapirer	3.178	2.594
Finansiell leasing	1.593	1.595
Andre finansielle omkostninger	0	10
Finansielle omkostninger i alt	140.987	84.734

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	682.510	63.614
Værdireguleringer af investeringsejendomme	89.622	268.756
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	772.132	332.370

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2021

År til dato 2020

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	439.316	-94.520
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-47.637	157.340
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	391.679	62.820

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-9.484	93.925
Overført overskud	1.442.694	373.666
Forslag til resultatdisponering i alt	1.433.210	467.591

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	4.176
Overførsler i perioden	123
Kostpris 30. juni 2021	4.299

Af- og nedskrivninger 1. januar	1.718
Periodens afskrivninger	556
Af- og nedskrivning 30. juni 2021	2.274

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 **2.025**

Afskrives over **4 år**

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.316.305	559.799	1.470.689	38.163	21.076	50.000
Tilgang	0	0	0	0	243.858	0
Afgang i perioden	-120.903	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	179.108	32	3.261	205	-182.729	0
Kostpris 30. juni 2021	10.374.510	559.831	1.473.950	38.368	82.205	50.000
Værdireguleringer 1. januar	675.591	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	89.621	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-517.247	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2021	247.965	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	106.944	874.075	27.679	0	0
Periodens afskrivninger	0	15.652	10.791	1.672	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	0	122.596	884.866	29.351	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	10.622.475	437.235	589.084	9.017	82.205	50.000

I grunde og bygninger indgår finansielt leasede aktiver med 27.838 t.kr.

Noter

Note 13 Finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber	Kapitalinteresser
Kostpris 1. januar	27.035	334.241	19.864	96.157
Periodens tilgang	0	367.733	0	0
Periodens afgang	-21.555	-166.472	0	0
Kostpris 30. juni 2021	5.480	535.502	19.864	96.157
Værdireguleringer 1. januar	1.800	-33.994	-19.832	132.084
Valutakursregulering	0	-1.671	0	0
Over/underkurs ved salg af kapitalandele	0	0	0	0
Periodens resultat	317.914	-11.774	0	4.305
Periodens afgang	-319.929	0	0	0
Udbytte til moderselskabet	0	-3.500	0	-6.800
Værdireguleringer 30. juni 2021	-215	-50.939	-19.832	129.589
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	5.265	484.563	32	225.746

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:			
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500 100 pct.
Komplementar Lynetteholm ApS	København	TDKK	40 100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400 100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 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	2.965 50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50 50 pct.
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	400 50 pct.
Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40 50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	600 50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40 50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	1.200 50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40 50 pct.
Associerede selskaber:			
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	18.500 40 pct.
Komplementarselskabet Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	80 40 pct.
Kapitalinteresser			
Harbour P/S	København	TDKK	96.077 8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80 8,5 pct.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.545	3.515
Andre tilgodehavender	206	224
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	3.751	3.739

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238.721	56.249
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-614	-733
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	238.107	55.516

Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	1.217	157.118
Andre tilgodehavender ejendomssalg	468.830	372.438
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	470.047	529.556

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 469 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:

Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	0	50
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	149.640	135.870
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	30.600	30.600
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	180.240	166.520

Tilgodehavender hos joint ventures:

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	5.887	31.572
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	556.929	0
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	6.306	0
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	569.122	31.572
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	749.362	198.092

Pr. 30. juni 2021 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 149,6 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende VVM i forbindelse med etablering af Lynetteholm på 133,3 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 16,3 mio. kr.

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	178.437	96.537
Grundskyld	68.349	57.900
Øvrige tilgodehavender	28.769	80.064
Andre tilgodehavender i alt	275.555	234.501

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.282	4.267
Periodiserede salgsmkostninger	4.213	4.724
Periodeafgrænsningsposter i alt	7.495	8.991

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	46.454	31.900	46	78.400
Tilgang i perioden	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	46.454	31.900	46	78.400

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	44.700
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	78.400

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

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 30. juni 2021 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.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.695.754	14.952.866
Derivater	885.935	768.698
Leasingforpligtelser	45.527	47.448
Gæld til Københavns Kommune	756.134	758.382
Gældsforpligtelser i alt	16.383.350	16.527.394

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiell Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2021	I alt 2020
Kortfristet gæld	798.929	-35.845	3.962	2.249	769.295	2.060.100
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.831.922	-172.431	41.565	753.885	7.454.941	5.412.683
Forfalder efter 5 år	7.064.903	1.094.211	0	0	8.159.114	9.054.611
Gældsforpligtelser i alt	14.695.754	885.935	45.527	756.134	16.383.350	16.527.394

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiell Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2021	I alt 2020
Kortfristet gæld	841.864	1.285.250	3.962	2.249	2.133.325	1.831.189
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.450.000	-4.590.453	41.565	753.885	2.654.997	1.767.184
Forfalder efter 5 år	5.400.000	3.352.234	0	0	8.752.234	9.643.032
Gældsforpligtelser i alt	12.691.864	47.031	45.527	756.134	13.540.556	13.241.405

Andre finansielle gældsforpligtelser, 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	238.107	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	470.047	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	180.240	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	569.122	31.572
Andre tilgodehavender	275.555	234.501
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	1.733.071	1.017.665

Derivater ekskl. renter	1.396.810	1.396.810
Derivater, renter	105.251	105.251
Værdipapirer	1.076.215	716.112
Likvide beholdninger	73.874	80.688
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.652.150	2.298.861

Gæld til Københavns Kommune	756.134	758.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.131	141.929
Gæld til joint venture	0	119.019
Leasingforpligtelser	45.527	47.448
Anden gæld ekskl. renter	56.610	347.603
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	891.402	1.414.381

Kreditinstitutter	14.695.754	14.952.866
Derivater ekskl. renter	2.236.208	2.236.208
Derivater, renter	34.551	34.551
Anden gæld, renter	278.941	55.415
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	17.245.454	17.279.040

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	30. juni 2021		2020	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.106.807	-2.003.786	1.392.694	-2.217.651
Valutaswaps	4.579	-14.072	4.116	-18.557
Derivater i alt	1.111.386	-2.017.858	1.396.810	-2.236.208
Bruttoværdi derivater	1.111.386	-2.017.858	1.396.810	-2.236.208
Vedhængende renter	178.964	-158.427	105.251	-34.551
Bruttoværdi total	1.290.350	-2.176.285	1.502.061	-2.270.759
Modregning netting	-1.068.655	1.068.655	-1.351.015	1.351.015
Sikkerhedsstillelse	-50.939	763.124	-48.354	582.919
Nettoværdi total	170.756	-344.506	102.692	-336.825

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.

Renterisici:

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. 30. juni 2021:

Alle tal i 1.000 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	73.893	0	0	0	0	0	73.893	73.893
Værdipapirer	175.000	892.344	0	0	0	0	1.067.344	1.076.215
I alt	248.893	892.344	0	0	0	0	1.141.237	1.150.108
Obligationslån og gæld	-841.864	-1.400.000	-2.050.000	-1.200.000	-1.800.000	-5.400.000	-12.691.864	-14.675.216
Valua- og renteswaps	-1.285.250	0	1.750.000	1.950.000	890.453	-3.352.234	-47.031	-906.472
Valutatransaktioner	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-2.127.114	-1.400.000	-300.000	750.000	-909.547	-8.752.234	-12.738.895	-15.581.689
Nettogæld	-1.878.221	-507.656	-300.000	750.000	-909.547	-8.752.234	-11.597.658	-14.431.581

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2020:

Alle tal i 1.000 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	80.688	0	0	0	0	0	80.688	80.688
Værdipapirer	0	706.734	0	0	0	0	706.734	716.112
I alt	80.688	706.734	0	0	0	0	787.422	796.800
Obligationslån og gæld	-2.037.321	-1.400.000	-2.050.000	0	-1.800.000	-5.100.000	-12.387.321	-14.882.165
Valua- og renteswaps	212.246	0	1.750.000	0	1.750.000	-3.760.500	-48.254	-839.399
Valutatransaktioner	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-1.825.075	-1.400.000	-300.000	0	-50.000	-8.860.500	-12.435.575	-15.721.564
Nettogæld	-1.744.387	-693.266	-300.000	0	-50.000	-8.860.500	-11.648.153	-14.924.764

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici:

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

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.

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	313.090	80.635
Kontanter	19	16
Likvide beholdninger	73.874	80.782
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	486.983	261.433

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 758,4 mio. kr. vedrører to forhold:

- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle betaling vedrørende de forventede anlægsudgifter til 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 24 mio. kr., hvoraf 13 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Note 22 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til Fælledby P/S	0	119.019
Gæld til joint venture i alt	0	119.019

Note 23 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	4.693	4.962
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	7.636	7.636
Varmeregnskab	0	640
Driftsregnskab, lejemål	2.766	2.121
Moms	0	161.913
Lønafhængige poster	8.126	19.917
Hensatte forsikringsskader	780	1.000
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	278.941	55.415
Øvrige skyldige omkostninger	32.609	149.414
Anden gæld i alt	335.551	403.018

Noter

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. Supplerende skønsrapport af januar 2021 blev udarbejdet med en ekstra skønsmand med speciel geoteknisk ekspertise. Skønsmændene konkluderede, at udbudsmaterialets styrkeparametre for havbunden er i overensstemmelse med de faktiske forhold i projektområdet. Hvis ZMM ikke har yderligere spørgsmål til skønsmændene, vil næste skridt være, at der udarbejdes processkrift.

I forbindelse med oprensningssentreprise på Redmolen har entreprenøren Barslund varslet et krav om betaling af ekstraydelser på 30 mio. kr. En del af kravet vedrører opklassificering af jord på 14,1 mio. kr. Sagen er i 2019 blevet indbragt for Voldgiftsnævnet. Skønserklæring blev afleveret i marts 2020, hvor skønsmanden erklærede sig enig i By & Havns hovedpåstande. Efter ønske fra Barslund blev dernæst udarbejdet Tillæg til skønserklæring af august 2020. Skønsmanden erklærer under henvisning til andre københavnske oprensninger, at opklassificeringen er sædvanlig og forventelig. Voldgiftsnævnet har berammet sagen til behandling i januar 2022, hvis Barslund ikke ønsker at stille yderligere spørgsmål.

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.

I 2019 stævnedes en gruppe borgere Københavns Kommune og Økonomi- og Indenrigsministeriet vedrørende By & Havns opkrævning af betaling for parkering i Ørestad. Sagsøger fik af Civilstyrelsen bevilliget fri proces til at medindstævne By & Havn. Sagen er i 2021 blevet behandlet ved domstolene, og By & Havn er i den forbindelse frifundet.

By & Havn har i forbindelse med udviklingen af Nordhavn solgt byggefeltet, inden åbning af metro til Nordhavn. I By & Havns salgsaftaler er der derfor indarbejdet, at køber skal betale en tillægskøbssum over 60 år. Metroen er nu færdig, og By & Havn er i 2021 begyndt at indkræve metrobidraget. By & Havn modtog i den forbindelse to stævninger:

I den første sag var By & Havn stævnet af en beboer i Nordhavn med krav om ophævelse af servitutten vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Byretten har i februar 2020 frifundet By & Havn. Sagen blev anket af sagsøger, og blev behandlet i Landsretten i marts 2021, hvor Landsretten stadfæstede Byrettens dom. Sagsøger har indgivet ansøgning til Procesbevillingsnævnet om at indbringe sagen for Højesteret. Der forventes svar i august 2021.

I december 2020 modtog By & Havn endnu en stævning vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Stævningen er et gruppesøgsmål rejst af "Foreningen Metroskat". Stævningens hovedpåstand er, at metrobidraget/tillægskøbssummen udgør en ulovlig grundbyrde. På baggrund af den første sag er denne sat i bero indtil 30. september 2021.

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 31. december 2025.

Noter

Note 24 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

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. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

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. 30. juni 2021 udgør 278 mio. kr. (mod 280 mio. kr. pr. 31. december 2020), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 82 mio. kr. (mod 93 mio. kr. pr. 30. juni 2020). Overdækningen i Pensionskassen udgør 195 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.

By & Havn har stillet garanti på 4 mio. kr. til Københavns Byret i forbindelse med ophævelse af tinglyste pantebreve på ejendomme i Nordhavn.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 200 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 117 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. 30. juni 2021 er der modtaget garantistillelser på i alt 101 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 4,1 mio. kr.

Noter

Note 25 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 Kommune (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2021

31. dec. 2020

Note 26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-319	-1.544
Finansielle omkostninger	140.985	191.496
Markedsværdiregulering af gæld	-391.678	52.993
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-772.132	-534.082
Regulering realiserede salg	-54.908	-16.186
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-16	-13
Periodens af- og nedskrivninger	28.671	93.881
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-317.913	-3.850
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	11.773	-107.119
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	-92.771
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	-4.305	-32.046
Reguleringer i alt	-1.359.842	-449.241

Note 27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	691.519	110.639
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.301	-8.758
Ændring i gæld til leverandører mv.	621.182	-338.207
Ændring i driftskapital i alt	1.310.400	-236.326

Note 28 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	1. halvår 2021 Udlejning	1. halvår 2021 Havnedrift	1. halvår 2021 Parkering	1. halvår 2021 Areal	1. halvår 2021 I alt
Indtægter	110.967	39.328	42.335	38.938	231.568
Omkostninger	-39.526	-9.687	-16.640	-37.422	-103.275
Ned- og afskrivninger	-1.491	-25.852	-894	-434	-28.671
Resultat af primær drift	69.950	3.789	24.801	1.082	99.622
Resultat af kapitalandele	0	-7.386	0	317.831	310.445
Finansielle poster	-5.111	-1.197	-26.250	-108.110	-140.668
Resultat efter finansielle poster	64.839	-4.794	-1.449	210.803	269.399
Værdiregulering investeringsejendomme	-28.668	0	-4.560	805.360	772.132
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	36.171	-4.794	-6.009	1.016.163	1.041.531

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2021 Udlejning	30. juni 2021 Havnedrift	30. juni 2021 Parkering	30. juni 2021 Areal	30. juni 2021 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	73	1.092	860	2.025
Investeringsejendomme	3.210.056	59	2.221.585	5.190.775	10.622.475
Grunde og bygninger	8.286	367.512	0	61.437	437.235
Havneindretninger	58.370	513.973	0	16.741	589.084
Driftsmateriel	983	1.186	2.473	4.375	9.017
Materielle anlægsaktiver under opførelse	22.832	587	501	58.285	82.205
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	206	178.044	0	1.634.246	1.812.496
Anlægsaktiver i alt	3.300.733	1.061.434	2.225.651	7.016.719	13.604.537
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	470.047	470.047
Tilgodehavender	104.538	11.785	7.143	1.344.264	1.467.730
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.150.108	1.150.108
Omsætningsaktiver i alt	104.538	11.785	7.143	2.964.419	3.087.885

Egenkapital i alt	1.959.742	850.237	-244.219	-4.082.018	-1.516.258
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	69.700	78.400
-------------------------------	--------------	----------	----------	---------------	---------------

Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	1.238.551	167.340	2.344.749	10.182.011	13.932.651
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	753.885	753.885
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	48.491	41.565	62	2.015.495	2.105.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.287.042	208.905	2.344.811	12.951.391	16.792.149

Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.543	8.998	110.828	594.696	767.065
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.249	2.249
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	97.244	5.079	21.374	445.120	568.817
Kortfristede gældsforpligtelser	149.787	14.077	132.202	1.042.065	1.338.131

Note 28 Segmentoplysninger (fortsat)

Alle tal i 1.000 kr.	1. halvår 2020 Udlejning	1. halvår 2020 Havnedrift	1. halvår 2020 Parkering	1. halvår 2020 Areal	1. halvår 2020 I alt
Indtægter	109.825	38.053	46.396	73.663	267.937
Lineær indregning	0	-139.713	0	0	-139.713
Omkostninger	-41.609	-8.226	-15.209	-36.002	-101.046
Ned- og afskrivninger	-2.760	-24.527	-1.028	-37.155	-65.470
Resultat af primær drift	65.456	-134.413	30.159	506	-38.292
Resultatandele i tilknyttede virksomheder	0	94.569	0	96.358	190.927
Finansielle poster	-7.859	-1.640	-24.795	-45.940	-80.234
Resultat efter finansielle poster	57.597	-41.484	5.364	50.924	72.401
Værdiregulering investeringsejendomme	21.756	0	-4.000	314.614	332.370
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	79.353	-41.484	1.364	365.538	404.771

Alle tal i 1.000 kr.	31.dec. 2020 Udlejning	31.dec. 2020 Havnedrift	31.dec. 2020 Parkering	31.dec. 2020 Areal	31.dec. 2020 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	84	1.457	917	2.458
Investeringsejendomme	2.999.896	0	2.135.000	5.857.000	10.991.896
Grunde og bygninger	8.254	383.124	0	61.477	452.855
Havneindretninger	59.609	520.217	0	16.787	596.613
Driftsmateriel	1.061	1.894	2.721	4.808	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse	8.331	179	0	12.566	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	224	187.073	0	1.743.321	1.930.618
Anlægsaktiver i alt	3.077.375	1.092.571	2.139.178	7.746.876	14.056.000
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	529.556	529.556
Tilgodehavender	45.806	37.111	7.790	538.930	629.637
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	796.800	796.800
Omsætningsaktiver i alt	45.806	37.111	7.790	1.865.286	1.955.993
Egenkapital i alt	1.937.836	857.276	-238.529	-5.504.380	-2.947.797
Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	69.700	78.400
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	855.027	174.829	2.035.390	9.833.635	12.898.881
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	756.138	756.138
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	44.699	44.900	62	2.236.953	2.326.614
Langfristede gældsforpligtelser i alt	899.726	219.729	2.035.452	12.826.726	15.981.633
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	118.465	53.101	279.543	1.606.746	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.244	2.244
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	158.454	-424	70.502	611.126	839.658
Kortfristede gældsforpligtelser	276.919	52.677	350.045	2.220.116	2.899.757

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i præsentation og metode for indregning af andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver som følge af ændring i årsregnskabsloven. "Andre værdipapirer" præsenteres nu som "Kapitalinteresser" og indregnes efter indre værdis metode mod dagsværdi i tidligere regnskabsår. Ændringen har ingen væsentlig effekt på aktiver, passiver eller resultatopgørelsen.

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 finansiell post.

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

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 hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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 investerings-ejendomme 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.

By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

