
Halvårsrapport 1. halvår 2024

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702

BY&HAVN



Udviklingselskabet By & Havn I/S

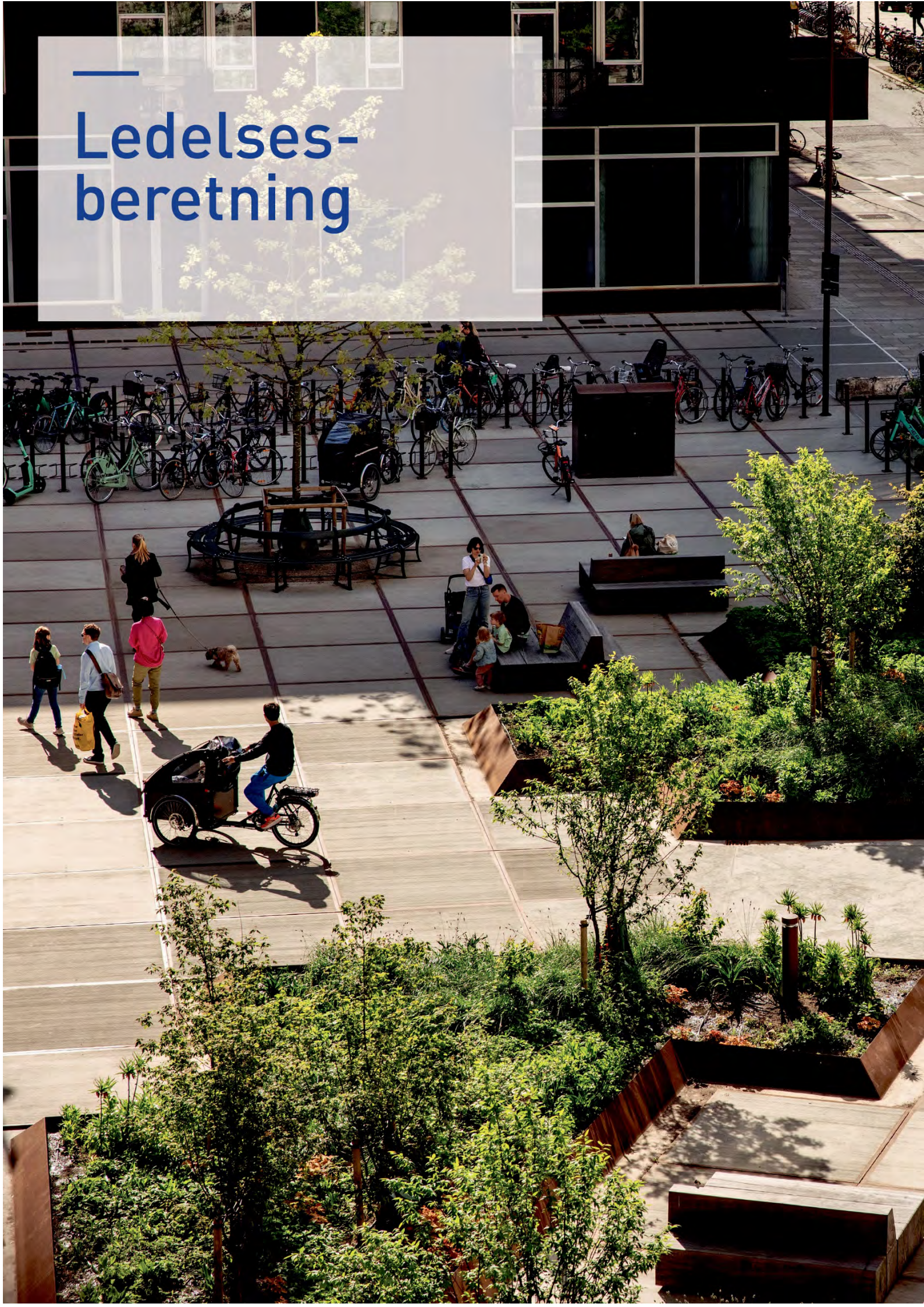
CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 1. halvår 2024

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Halvåret i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	7
Joint ventures	7
Kapitalinteresser.....	7
Regnskabsberetning	8
Resultat	8
Balance	8
Forventninger til 2024 og de kommende år.....	9
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb.....	9
REGNSKAB	10
Resultat og balance.....	11

Ledelses-beretning



Ledelsesberetning

Halvåret i hovedtræk

By & Havn har i 1. halvår af 2024 opnået et samlet resultat på 581 mio. kr. Ses der bort fra værdiregulering af selskabets gæld, er resultatet på 255 mio. kr., hvilket er en fremgang på mere end 200 mio. kr. i forhold til samme periode i 2023. Resultatudviklingen er bedre end forventet og vurderes som tilfredsstillende.

Resultatet af den primære drift er på 100 mio. kr., hvilket er en nedgang på 15 mio. kr. Udviklingen i den primære drift kan primært henføres til en nedgang i indtægterne fra jordmodtagelse.

Omsætningen for perioden er opgjort til 281 mio. kr., hvilket er en nedgang på 9 mio. kr. Indregnes indtægterne fra jordmodtagelse i datterselskabet Lynetteholm P/S, er der opnået en samlet omsætningsfremgang på 39 pct.

I Lynetteholm P/S blev der efter færdiggørelse af fase 1 åbnet for jordmodtagelse medio 2023. Siden er jordmængderne, der modtages på Lynetteholm, løbende øget til omkring 150.000 tons pr. måned. Anlægsarbejderne for fase 2 forløber planmæssigt, og det forventes stadig, at de sidste anlægsarbejder med etablering af Lynetteholm som halvø, kystlandskab og stormflodssikring mellem Refshaleøen og Nordhavn i Københavns Havn er afsluttet i 1. halvår af 2026. Herefter kan der også modtages jord i fase 2, og eksisterende modtagesteder for overskudsjord i Nordhavn og på Kløverparken kan lukkes ned.

By & Havns resultatudvikling i 1. halvår af 2024 udtrykker i øvrigt en gunstig udvikling i selskabets byudviklings- og udlejningsaktiviteter. I 1. kvartal af 2024 blev der indgået aftale om salg af ca. 100.000 etagemeter byggeret primært til boligformål på Enghave Brygge. Dermed har By & Havn gennemført salg af de sidste byggeretter i Sydhavnen. Byggeretterne overdrages til køber over de kommende år med hovedvægt på 2025. I halvårsregnskabet er der indregnet øvrige salg for ca. 266 mio. kr., der er første skridt i at kunne nå et salgsmål på 3.000 mio. kr. i perioden 2024-2027.

Efter salg af byggeretter skal By & Havn færdiggøre de enkelte byområder. F.eks. er der ved halvårsskiftet igangsat arbejdet med etablering af fire nye skovlommer på østsiden af Else Alfelts Vej i Ørestad. Og på Sundmolen er et nyt grønt byrum med høje træer, beplantning og kunst blevet indviet som et tydeligt udtryk for omdannelsen af et gammelt industriområde til en ny bydel med både boliger og arbejdspladser. Et andet synligt udtryk for fremdriften af byudviklingen i 1. halvår af 2024 har været Nykredits indflytning i sit nye domicil i Nordhavn. Domicilet bliver arbejdssted for 2.000 medarbejdere, og til efteråret følger yderligere 700 medarbejdere hos AP Pension.

I den kommende tid vil udviklings- og salgsaktiviteterne have fokus på Ørestad og Indre Nordhavn. I næste række følger udviklingen af Levantkaj, der kan byudvikles, når den nuværende containerterminal i løbet af 2025 flytter til den yderste del af Nordhavn.

En del af By & Havns aktiviteter gennemføres i regi af joint ventures sammen med eksterne parter. Selskabet Kronløbsøen Projekt P/S nærmer sig afslutningen af sine udviklingsaktiviteter, hvilket indtil videre har resulteret i en samlet udbyttebetaling på 30 mio. kr. Udviklingen i Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S og Fælledby P/S tager nu for alvor form. Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S har taget 1. spadestik til udviklingen af et nyt bykvarter, mens Fælledby P/S er kommet så langt med udviklingen, at de første aftaler om salg af lejligheder er indgået.

By & Havns udlejningsaktiviteter forløber også tilfredsstillende. Renoveringen af endnu et pakhuis på Sundmolen ventes afsluttet i løbet af de kommende måneder, hvorefter en ny stor lejer kan flytte ind. Samlet vil pakhuset give en årlig lejeindtægt på over 30 mio. kr.

Både for pakhuse og for andre af By & Havns historiske bygninger foretages renoveringen med en målsætning om at bevare fortidens æstetik og give plads til fremtidens funktionalitet. Andre lejemål må vige helt for at gøre plads til byudviklingen. Et af de næste områder, der er klar til denne forandring, er ved Bådehavnsvej i Sydhavnen, hvor en kommende lokalplan vil give plads til et nyt bykvarter med både boliger og arbejdspladser.

Byudviklingen indebærer behov for en fortsat udvikling af parkeringsfaciliteterne, hvilket kræver store investeringer. I 1. halvår af 2024 er åbnet endnu et parkeringshus ved Nordhavns Plads med plads til 238 biler. I stueetagen er der endvidere plads til café eller anden lignende funktion. Omsætningen fra parkeringsaktiviteten stiger løbende i takt med, at antallet af beboere og arbejdspladser stiger i de nye byudviklingsområder. Det indebærer dog samtidig også øgede udgifter til drift og nu løbende renoveringer, idet de ældste parkeringsanlæg er ved at være 20 år.

By & Havn gennemfører i indeværende og kommende år store investeringer, der skal fremtidssikre havnedriften i København. Den nye containerterminal sikrer vareforsyning til København med den mest bæredygtige transportform i mange år fremover. Foruden en ny containerterminal i Ydre Nordhavn, der suppleres med en ny administrationsbygning til havneoperatøren, CMP, etableres et nyt landstrømsanlæg til krydstogtskibe. Anlægget, der leverer strøm til både Langelinie og Oceankaj,

forventes at levere strøm til de første krydstogtskibe i sommersæsonen 2025. Fra 2028 vil anlægget kunne betjene fire skibe samtidig. Endelig gennemføres en omfattende renovering af den mere end 100 år gamle Langeliniekaaj. Første etape af renoveringen stod færdig i foråret 2024 og var dermed klar til krydstogtsæsonen 2024.

Interessen for at benytte Københavns Havn til mere end industrihavn har været stigende i de senere år. Interessen er stor fra både beboere, gæster og erhvervsdrivende. By & Havn har derfor udviklet en zoneplan, som blev lanceret i foråret 2024, så de mange hensyn og interesser kan balanceres. Zoneplanen for Københavns Havn indeholder de strategiske overvejelser, By & Havn tager højde for, når der træffes beslutning om nye aktiviteter, gives myndighedstilladelse eller indgås aftaler om leje af vandarealer.

Hoved- og nøgletal

<i>Alle tal i mio. kr.</i>	År til dato 2024	År til dato 2023	2023	2022	2021
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	281	290	584	508	462
Resultat af kapitalandele	34	-15	137	199	381
Af- og nedskrivninger	-13	-14	-30	-34	-59
Resultat af primær drift	100	115	228	184	154
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-208	-162	-284	-636	-283
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	118	-151	-864	1.691	5
Resultat efter finansielle poster	-73	-63	81	-253	253
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	328	85	-260	-798	957
Periodens resultat	581	34	-760	1.276	1.498
Balance n					
Aktiver	20.346	17.839	19.138	17.173	16.354
Investeringer i materielle anlægsaktiver	880	340	1.384	882	608
Egenkapital	-520	-212	-1.101	-342	-1.453
Nettorentebærende gæld	17.380	14.963	16.308	14.153	15.113
Nøgletal					
Overskudsgrad	36%	40%	39%	36%	33%
Afkastningsgrad	0%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	-3%	-1%	-6%	-2%	-9%
Antal medarbejdere	164	149	152	136	128

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

Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet By & Havn I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metro-selskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer. Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (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:

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2024		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
<p>Lynetteholm P/S</p> <p><u>Formål:</u> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Copenhagen Malmö Port AB</p> <p><u>Formål:</u> Varetage den operationelle del af havnedriften</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune</p>	<p>Harbour P/S</p> <p><u>Formål:</u> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmorøen og Langelinie.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.</p>
<p>Tunnelfabrikken 1 P/S</p> <p><u>Formål:</u> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Kronløbsøen Projekt P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S</p>	
<p>Tunnelfabrikken P/S</p> <p><u>Formål:</u> Erhverve og drive den erhvervs-mæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn</p> <p><u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn</p>	<p>Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S</p>	
	<p>Fælledby P/S</p> <p><u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.</p> <p><u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S</p>	

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. juni 2024 – Alle P/S'er har tilhørende komplementar

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 581 mio. kr. I 1. halvår af 2024 blev der opnået et resultat på 34 mio. kr. Fremgangen kan henføres til dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme og gæld. Ses der bort herfra, var resultatet i 1. halvår af 2024 på -73 mio. kr. Resultatet er bedre end ventet, men 10 mio. kr. lavere end samme periode i 2023.

Resultatet af den primære drift udgjorde i perioden 100 mio. kr. (1. kvartal af 2023; 115 mio. kr.). Nedgangen i resultatet af den primære drift kan hovedsageligt henføres til faldende jordindtægter og stigende ejendomsskatter. Nedgangen er mere end opvejet af en fremgang i den primære drift i det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Omsætningen fra øvrige aktiviteter med udlejning af ejendomme, havneanlæg og parkering ligger på det ventede niveau, idet det stadig er forventningen, at omsætningen vil stige i takt med, at igangværende investeringer gennemføres.

De samlede renteudgifter i perioden udgør 208 mio. kr., hvilket er lidt lavere end forventet, men dog 46 mio. kr. højere end samme periode i 2023. Stigningen skyldes dels et højere rente- og inflationsniveau, dels en stigende gæld.

Der er ved halvårsskiftet foretaget en ny vurdering af værdien af selskabets investeringsejendomme. Vurderingen har givet grundlag for en urealiseret værdiregulering på 288 mio. kr. svarende til et indirekte afkast fra ejendommene på 2,6 pct. Foruden de urealiserede værdireguleringer er der i perioden opnået realiserede avancer fra salg af ejendomme på 40 mio. kr. Såvel avance som den urealiserede værdiregulering udtrykker en gunstig udvikling i selskabets ejendomsaktiviteter.

Der er i 1. halvår af 2024 tilført resultatet en positiv markedsværdiregulering af gælden på 326 mio. kr. Baggrunden er et svagt stigende renteniveau siden årsskiftet og dermed et mindre fald i markedsværdien af selskabets gældsportefølje. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning, hverken på kort eller langt sigt, da lånene holdes til udløb.

Balance

Pr. 30. juni 2024 udgør den samlede balance 20.346 mio. kr. mod 19.137 mio. kr. ved udgangen af 2023. Anlægsaktiverne udgør 14.986 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.009 mio. kr. siden årsregnskabet for 2023. Stigningen kan henføres til værdireguleringer af investeringsejendomme, gennemførte investeringer samt kapitalindskud i joint ventures.

De samlede omsætningsaktiver er i perioden faldet med 200 mio. kr. Faldet vedrører primært tilgodehavender hos Lynetteholm P/S, idet omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm finansieres som udlæg gennem By & Havn.

Endvidere er beholdningen af værdipapirer steget med 93 mio. kr. i perioden. By & Havn har pr. 30. juni 2024 en obligationsbeholdning på 1.687 mio. kr. (1.594 mio. kr. ved udgangen af 2023). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De samlede gældsforpligtelser er på balance-dagen opgjort til 20.788 mio. kr., hvilket er en stigning på 627 mio. kr. i forhold til 31. december 2023. Den øgede gæld vedrører likviditetstræk fra gennemførte investeringer, herunder i Lynetteholm.

Efter det overførte resultat for 1. halvår af 2024 er egenkapitalen opgjort til -520 mio. kr.

Forventninger til 2024 og de kommende år

I 2024 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på i størrelsesordenen 200 mio. kr. Resultatniveauet vil især afhænge af renteutviklingen og udviklingen i markedet for investeringsejendomme – både for så vidt angår salg af byggeretter og for udlejnings-ejendomme. En yderligere stigning i markedets afkastkrav vil alt andet lige indebære et fald i værdien af selskabets investeringsejendomme selv ved uændret driftsresultat. Såfremt markedets afkastkrav fastholdes på det nuværende niveau samtidig med, at fremdriften i selskabets udviklingsaktiviteter kan fastholdes, vil resultatniveauet før markedsværdiregulering af gæld blive væsentligt større.

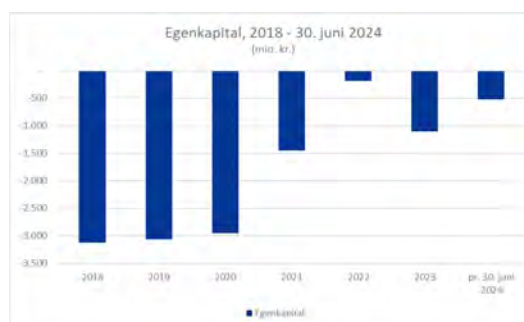
By & Havn har indgået aftale om salg af Enghave Brygge. Salget vil først blive indregnet i regnskabet ved overtagelsesdagen i 2025. Med salget er der taget et godt skridt i retning af opfyldelse af ambitionerne om fortsat løbende salg af byggeretter, der i perioden 2024-2027 er målsat til at udgøre mindst 3.000 mio. kr. I 2024 ventes salget at udgøre i størrelsesordenen 500 mio. kr.

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 coronanedlukningerne i en god gænge, og i de kommende år ventes yderligere omsætningsfremgang. Indregnes omsætningen i Lynetteholm P/S, hvor den største del af de kommende års omsætning fra modtagelse af jord vil ske, er omsætningen i 1. halvår af 2024 steget med 39 pct. i forhold til samme periode i 2023. På længere sigt ventes inkl. Lynetteholm P/S en omsætning på 1.000 mio. kr.

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 ejendoms-markedet. Det er dog forventningen, at den igangsatte udvikling inden for alle forretningsområderne inkl. jordmodtagelse vil indebære, at målet om fuld rentedækning igen kan opnås inden for en kort årrække.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Efter mange år med en negativ egenkapital ventes egenkapitalen igen at blive positiv i den igangværende strategiperiode frem til 2027.



Figur 2. Egenkapital 2018 – 2024

Selskabsform og ejerkræds 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 halvårsregnskabet.

Regnskab



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2024

År til dato 2023

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2024

Nettoomsætning	1	281.205	289.961
Andre driftsindtægter		87	336
Indtægter i alt		281.292	290.297
Personaleomkostninger	2	-65.993	-58.279
Andre eksterne omkostninger	3	-101.655	-102.649
Af- og nedskrivninger	4	-13.227	-14.340
Resultat af primær drift		100.417	115.029
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	0	-19.624
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	30.023	0
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6	4.250	4.250
Finansielle indtægter	7	48.336	21.663
Finansielle omkostninger	8	-256.054	-183.979
Resultat efter finansielle poster		-73.028	-62.661
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	9	327.872	85.030
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		254.844	22.369
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	10	325.911	11.601
Periodens resultat		580.755	33.970
Forslag til resultatdisponering	11		

Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 30. juni 2024 31. dec. 2023

Aktiver pr. 30. juni 2024**Anlægsaktiver**

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		6.190	6.015
Immaterielle anlægsaktiver	12	6.190	6.015
Investeringsejendomme		11.239.712	10.783.312
Grunde og bygninger		364.030	365.058
Havneindretninger		517.634	529.420
Driftsmateriel		22.450	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse		1.023.251	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		0	50.000
Materielle anlægsaktiver	13	13.167.077	12.346.800
Kapitalandele i datterselskaber	14	158.774	158.740
Kapitalandele i joint ventures	15	992.837	800.565
Kapitalandele i associerede selskaber	15	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser	15	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	16	3.918	3.904
Derivater	23	483.343	487.475
Finansielle anlægsaktiver		1.813.651	1.625.463
Anlægsaktiver i alt		14.986.918	13.978.278

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	140.786	196.736
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	28.428	10.500
Tilgodehavende hos datterselskaber	19	2.068.966	1.797.177
Tilgodehavende hos joint ventures	19	652.719	572.816
Derivater	23	2.408	2.916
Andre tilgodehavender	20	310.126	501.724
Periodeafgrænsningsposter	21	4.705	3.438
Tilgodehavender		3.208.138	3.085.307
Værdipapirer	23	1.687.479	1.594.331
Likvide beholdninger	23	463.677	479.687
Værdipapirer og likvide beholdninger		2.151.156	2.074.018
Omsætningsaktiver i alt		5.359.294	5.159.325
Aktiver i alt		20.346.212	19.137.603

Balance

Alle tal i 1.000 kr.	Note	30. juni 2024	31. dec. 2023
----------------------	------	---------------	---------------

Passiver pr. 30. juni 2024**Egenkapital**

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		151.509	151.509
Overført resultat		-1.176.502	-1.757.257
Egenkapital i alt		-520.429	-1.101.184

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser	22	78.954	78.977
Hensatte forpligtelser		78.954	78.977

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	23	14.361.479	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	23	1.934.937	1.314.725
Leasingforpligtelser	23	28.563	30.826
Deposita		59.938	61.529
Gæld til Københavns Kommune	23	745.400	745.400
Derivater	23	1.517.601	1.557.178
Langfristede gældsforpligtelser		18.647.918	15.975.742
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23	1.212.162	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	23	2.569	2.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser		295.485	740.969
Derivater	23	33.923	63.591
Anden gæld	24	468.467	301.865
Modtagne forudbetalinger fra kunder		127.163	242.724
Kortfristede gældsforpligtelser		2.139.769	4.184.068
Gældsforpligtelser i alt		20.787.687	20.159.810
Passiver i alt		20.346.212	19.137.603

Eventualforpligtelser mv.	25	
Nærtstående parter og ejerforhold	26	
Segmentoplysninger	29	

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	30. juni 2024	31. dec. 2023
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2024			
Periodens resultat		580.755	-759.513
Reguleringer	27	-409.103	1.028.001
Ændring i driftskapital	28	-327.482	232.047
Renteindbetalinger og lignende		335.985	104.514
Renteudbetalinger og lignende		-297.751	-294.340
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-117.596	310.709
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.008	-5.915
Køb af materielle anlægsaktiver		-828.551	-1.378.020
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-192.320	-127.830
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder		-351.692	-677.133
Salg af investeringsejendomme		247.802	344.124
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		9	771
Køb og salg af værdipapirer		-93.148	-43.656
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		34.273	174.814
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.184.635	-1.712.845
Optagelse af lån, nettoprovenue		2.940.000	3.629.305
Tilbagebetaling af gæld		-1.653.779	-2.075.087
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.286.221	1.554.218
Ændring i likvider		-16.010	152.082
Likvider primo		479.687	327.605
Likvider ultimo		463.677	479.687
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		463.677	479.687
Likvider ultimo		463.677	479.687

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. juni 2024

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	504.564	189.605	-1.035.840	-341.671
Periodens resultat	0	-38.096	-721.417	-759.513
Egenkapital 31. december 2023	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Periodens resultat	0	0	580.755	580.755
Egenkapital 30. juni 2024	504.564	151.509	-1.176.502	-520.429

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2024

År til dato 2023

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.830	1.701
Lejeindtægter, ejendomme	121.603	124.691
Lejeindtægter, havn	49.412	52.890
Parkeringsindtægter	62.248	59.628
Jordmodtagelse, havn	17.414	28.749
Øvrig omsætning	28.698	22.302
Nettoomsætning i alt	281.205	289.961

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	55.250	48.136
Pensioner	6.655	5.677
Andre omkostninger til social sikring	1.034	870
Øvrige personaleomkostninger	3.054	3.596
Personaleomkostninger i alt	65.993	58.279

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	164	149
--	-----	-----

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	61.554	60.336
Hensatte omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	7.452	17.306
Ejendomsskatter og afgifter	32.649	25.007
Andre eksterne omkostninger i alt	101.655	102.649

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	1.028	1.061
Havneindretninger	9.764	11.281
Driftsmateriel	1.603	1.745
Immaterielle anlægsaktiver	832	253
Af- og nedskrivninger i alt	13.227	14.340

Note 5 Resultat af kapitalandele i datterselskaber

<u>Resultat af andel i datterselskaber efter skat:</u>		
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-3	-19.650
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	6	20
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	-3	6
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	0	-19.624

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2024

År til dato 2023

Note 6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Resultat i joint ventures:

Udbytter, Kronløbsøen Projekt P/S	30.023	0
Resultat i joint ventures i alt	30.023	0

Resultat i kapitalinteresser:

Udbytter, Harbour P/S	4.250	4.250
Resultat i kapitalinteresser i alt	4.250	4.250
Resultat i joint ventures og kapitalinteresser i alt	34.273	4.250

Note 7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	6.735	5.107
Renteindtægter, værdipapirer	17.182	2.023
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	22.637	12.618
Renteindtægter, Københavns Kommune	196	0
Valutakursreguleringer	1.579	1.563
Andre finansielle indtægter	7	352
Finansielle indtægter i alt	48.336	21.663

Note 8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	151.283	109.630
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	102.936	72.760
Renteomkostninger, værdipapirer	242	0
Finansiel leasing	1.575	1.583
Andre finansielle omkostninger	18	6
Finansielle omkostninger i alt	256.054	183.979

Note 9 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	39.807	67.056
Værdireguleringer af investeringsejendomme	288.065	17.974
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	327.872	85.030

Note 10 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	209.445	-55.865
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	116.466	67.466
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	325.911	11.601

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2024

År til dato 2023

Note 11 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-19.624
Overført overskud	580.755	53.594
Forslag til resultatdisponering i alt	580.755	33.970

Note 12 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	10.640
Overførsler i perioden	1.007
Kostpris 30. juni 2024	11.647
Af- og nedskrivninger 1. januar	4.625
Periodens afskrivninger	832
Af- og nedskrivning 30. juni 2024	5.457
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	6.190
Afskrives over	4 år

Note 13 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	12.039.162	490.515	1.477.938	56.094	596.546	50.000
Tilgang	4.123	0	0	0	875.430	0
Afgang i perioden	-170.362	0	0	0	0	-50.000
Overførsler i perioden	448.152	0	-2.023	1.589	-448.725	0
Kostpris 30. juni 2024	12.321.075	490.515	1.475.915	57.683	1.023.251	0
Værdireguleringer 1. januar	-1.255.850	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	288.065	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-113.578	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2024	-1.081.363	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	125.457	948.517	33.630	0	0
Periodens afskrivninger	0	1.028	9.764	1.603	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	0	126.485	958.281	35.233	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	11.239.712	364.030	517.634	22.450	1.023.251	0

Noter

Note 14 Kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i
datterselskaber

Kostpris 1. januar	7.231
Periodens tilgang	34
Kostpris 30. juni 2024	7.265

Værdireguleringer 1. januar	151.509
Periodens resultat	0
Værdireguleringer 30. juni 2024	151.509

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	158.774
--	----------------

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	43.425	-123.892	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	-3	36	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	9	79.827	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	-3	58	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	-19	78.780	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	-3	53	100 pct.

Note 15 Kapitalandele i joint ventures, associerede selskaber og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i
joint ventures
Kapitalandele i
kapital-
interesser

Kostpris 1. januar	800.565	174.779
Periodens tilgang	192.272	0
Kostpris 30. juni 2024	992.837	174.779

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	992.837	174.779
--	----------------	----------------

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Joint ventures:						
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	24.518	566.957	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	16.900	-16.072	769.016	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	-24	22	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	4.780	5.555	216.220	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	-10	105	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	3.320	-1.461	580.109	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	25	-1	50 pct.
Kapitalinteresser						
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	4.313	2.430.727	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	-3	89	8,5 pct.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Note 16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.817	3.785
Andre tilgodehavender	101	119
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	3.918	3.904

Note 17 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	140.932	197.867
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-146	-1.131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	140.786	196.736

Note 18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Andre tilgodehavender ejendomssalg	28.425	10.500
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	28.428	10.500

Note 19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

<u>Tilgodehavender hos datterselskaber:</u>		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	2.038.366	1.766.577
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	15.300	15.300
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	2.068.966	1.797.177
<u>Tilgodehavender hos joint ventures:</u>		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	131.076	45.084
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	534.477	527.732
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	652.719	572.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	2.721.685	2.369.993

Pr. 30. juni 2024 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 2.038 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 1.709 mio. kr., tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 238 mio. kr. og 91 mio. kr. vedrørende Swapaftale.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 4,2 mia. kr., som forventes at kunne dække de resterende anlægsomkostninger på projektet. Det er ledelsens vurdering, at indtjeningen fra datterselskabets aktiviteter vil kunne tilbagebetale gælden til By & Havn inkl. forrentning.

Der verserer i øjeblikket en civil retssag ved landsretten om, hvorvidt anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til blandt andet EU-retlige regler. Status for retssagen er beskrevet under eventualforpligtelser

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Note 20 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	254.321	172.796
Moms	0	84.312
Øvrige tilgodehavender	55.805	244.616
Andre tilgodehavender i alt	310.126	501.724

Note 21 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	4.705	3.438
Periodeafgrænsningsposter i alt	4.705	3.438

Note 22 Hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	47.054	31.900	23	78.977
Tilgang i perioden	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	-23	-23
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	47.054	31.900	0	78.954

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	900
Mellem 1 og 5 år	44.354
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	78.954

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.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Note 23 Finansielle instrumenter

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	15.569.138	15.093.984
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.934.937	1.314.725
Derivater	1.065.773	1.130.378
Leasingforpligtelser	33.066	35.276
Gæld til Københavns Kommune	747.969	747.969
Gældsforpligtelser i alt	19.350.883	18.322.332

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit- institutter	Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2024	I alt 2023
Kortfristet gæld	1.200.000	0	3.109.818	4.556	2.569	4.316.943	3.818.838
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.300.000	0	-4.375.539	28.510	0	1.952.971	1.204.447
Forfalder efter 5 år	9.000.000	2.650.000	1.350.915	0	745.400	13.746.315	13.241.754
Gældsforpligtelser i alt	16.500.000	2.050.000	85.193	33.066	747.969	20.016.228	18.265.038

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

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	140.786	196.736
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	28.428	10.500
Tilgodehavende hos datterselskaber	2.068.966	1.797.177
Tilgodehavende hos joint ventures	652.719	572.816
Andre tilgodehavender	310.125	501.723
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	3.201.024	3.078.952

Derivater ekskl. renter	305.529	376.577
Derivater, renter	180.222	113.814
Værdipapirer	1.687.479	1.594.331
Likvide beholdninger	463.677	479.687
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.636.907	2.564.408

Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.934.937	1.314.725
Gæld til Københavns Kommune	747.969	747.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser	295.485	740.969
Leasingforpligtelser	33.066	35.276
Anden gæld ekskl. renter	96.633	189.262
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	3.108.090	3.028.201

Kreditinstitutter	15.569.138	15.093.984
Derivater ekskl. renter	1.396.871	1.573.987
Derivater, renter	154.653	46.782
Anden gæld, renter	371.834	112.603
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	17.492.496	16.827.356

Noter

Note 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	30. juni 2024		31. dec 2023	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	303.121	-1.396.871	373.661	-1.573.987
Valutaswaps	1.075	0	2.644	0
Terminsforetninger	1.333	0	272	0
Derivater i alt	305.529	-1.396.871	376.577	-1.573.987
Bruttoværdi derivater	305.529	-1.396.871	376.577	-1.573.987
Vedhængende renter	180.222	-154.653	113.814	-46.782
Bruttoværdi total	485.751	-1.551.524	490.391	-1.620.769
Modregning netting	-485.751	485.751	-490.391	490.391
Sikkerhedsstillelse	0	1.060.491	0	1.131.900
Nettoværdi total	0	-5.282	0	1.522

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 bestående af tyske statsobligationer.

By & Havn har i henhold til aftalerne med modparterne ret til at videregive eller sælge modtagne sikkerheder til en tredjepart, men er forpligtet til at tilbagelevere sikkerheder, hvis mellemværender udlignes. By & Havn har ikke anvendt muligheden for at videregive eller sælge modtagne sikkerheder til tredjepart i årets løb.

Modregning af netting er forskellen mellem brutto- og nettoudstående på derivater.

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

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.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Note 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	449.000	256.000
Likvide beholdninger	463.677	479.687
Kontanter	0	0
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	1.012.677	835.687

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

I opgørelsen af kontraktuelle forfaldstider 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.

Kontraktuelle forfaldstider opgjort i nominelle hovedstole pr. 30. juni 2024:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominal værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	463.677	0	0	0	0	0	463.677	463.677
Værdipapirer	1.020.325	671.175	0	0	0	0	1.691.500	1.687.479
I alt	1.484.002	671.175	0	0	0	0	2.155.177	2.151.156
Obligationslån og gæld	-1.200.000	-1.800.000	-1.800.000	-2.100.000	0	-9.600.000	-16.500.000	-15.569.135
Valua- og renteswaps	-2.509.818	875.539	1.800.000	1.100.000	0	-1.350.915	-85.193	-1.067.108
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	1.333
I alt	-3.709.818	-924.461	0	-1.000.000	0	-10.950.915	-16.585.193	-16.634.911
Nettogæld	-2.225.816	-253.286	0	-1.000.000	0	-10.950.915	-14.430.017	-14.483.755

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris opgjort i nominelle hovedstole pr. 30. juni 2024:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominal værdi
Obligationslån og gæld vedr. Lynetteholm	0	0	0	0	0	-2.650.000	-2.650.000
I alt	0	0	0	0	0	-2.650.000	-2.650.000

Noter

Note 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

Kontraktuelle forfaldstider opgjort i nominelle hovedstole pr. 31 december 2023:

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	479.687	0	0	0	0	0	479.687	479.687
Værdipapirer	795.290	819.819	0	0	0	0	1.615.109	1.594.331
I alt	1.274.977	819.819	0	0	0	0	2.094.796	2.074.018
Obligationslån og gæld	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	0	-8.600.000	-15.350.000	-15.093.984
Valua- og renteswaps	-961.819	1.750.000	-123.621	1.100.000	0	-1.846.354	-81.793	-1.130.650
Valutatermener	0	0	0	0	0	0	0	272
I alt	-3.811.819	-50.000	-123.621	-1.000.000	0	-10.446.354	-15.431.793	-16.224.362,00
Nettogæld	-2.536.842	769.819	-123.621	-1.000.000	0	-10.446.354	-13.336.997	-14.150.344

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2023:

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
Lynetteholm	0	0	0	0	0	-2.050.000	-2.050.000
I alt	0	0	0	0	0	-2.050.000	-2.050.000

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 748 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.

- forbindelse med udviklingen af Tegholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 23,1 mio. kr., hvoraf 20,5 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune i 2024.

Alle tal i 1.000 kr. 30. juni 2024 31. dec. 2023

Note 24 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	1.785	1.334
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	18.453	18.450
Varme- og driftsregnskab, lejemål	1.156	1.259
Lønafhængige poster	9.593	8.073
Hensatte forsikringskader	657	260
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	371.834	112.603
Øvrige skyldige omkostninger	114.810	159.886
Anden gæld i alt	468.467	301.865

Noter

Note 25 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

Folketinget vedtog den 4. juni 2021 lov om anlæg af Lynetteholm. Med loven bemyndiges By & Havn til at anlægge Lynetteholm ved at opfylde et areal i Københavns Havn samt udføre en række yderligere etableringer, anlæg og handlinger relateret til opfyldningen.

Det 100 pct. ejede selskab Lynetteholm P/S har pr. 30. juni 2024 en negativ egenkapital på 123,9 mio. kr. Selskabet har i 2023 åbnet for modtagelse af jord for fase 1 og vil inden for de kommende år åbne for fase 2. Ud fra den forventede løbende indtjening og selskabets business-case vurderes det af selskabets ledelse, at selskabet kan reetablere kapitalen inden for de kommende år. By & Havn er ved lov pålagt at etablere Lynetteholm, og i den forbindelse vil By & Havn understøtte selskabets negative egenkapital.

Østre Landsret har i marts 2024 afvist Klimabevægelsen i Danmarks begæring om opsættende virkning i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt i 2021 mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Klimabevægelsen ønsker domstolens prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler, og om By & Havn er uberettiget til at anlægge Lynetteholm. Efter landsrettens afvisning om opsættende virkning, skal retten tage stilling til, hvorvidt der skal ske præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen om fortolkning af EU-retlige miljøregler forud for hovedforhandlingen i landsretten. Tidspunktet for hovedforhandlingen er endnu ikke berammet.

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 blev der anmodet om yderligere 483 mio. kr., hvoraf 383 mio. kr. blev betalt i 2020 og 100 mio. kr. i 2021.

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 2024 udgør 247 mio. kr. (mod 243 mio. kr. pr. 31. december 2023), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 55 mio. kr. (mod 54 mio. kr. pr. 31. december 2023). Overdækningen i Pensionskassen udgør 192 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

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

Noter

Note 25 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 2.500 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 649 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur. Selskabet har endvidere særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retslige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen. Forpligtelserne er, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 4,2 mia kr. Se note 19.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2024 er der modtaget garantistillelser på i alt 59 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 2,9 mio. kr.

Note 26 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessant
Interessant

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber og kapitalinteresser, jf. note 14 og 15.

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

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har transaktioner med Lynetteholm P/S, der pr. 30. juni 2024 udgør netto 272 mio. kr. Transaktionerne består primært af etablering af jorddepot på 318 mio. kr. og Lynetteholm P/S' andel af Nordhavnstunnelen på 3 mio. kr. Derudover er der løbende samhandel, herunder administrationsaftale og jordmodtagelse på -49 mio. kr.

By & Havn har pr. 30. juni 2024 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 49,3 mio. kr.

Noter

Note 26 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Transaktioner (fortsat)

By & Havn har haft transaktioner med de øvrige tilknyttede selskaber bestående af kapitalforhøjelser samt mindre transaktioner vedrørende administrationsbidrag og tjenesteydelser.

By & Havn har haft transaktioner med Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse, leje, brovagtstjeneste mv.

By & Havn har haft indtægter fra Staten i form af parkerings- og lejeindtægter.

Ejerforhold

Københavns Kommune (95 pct.)

Den Danske Stat (5 pct.)

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2024

31. dec. 2023

Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-76.754	-96.728
Finansielle omkostninger	284.472	381.085
Markedsværdiregulering af gæld	-325.911	579.764
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-327.872	260.273
Regulering realiserede salg	58.017	10.799
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-9	-649
Periodens af- og nedskrivninger	13.227	30.175
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	0	38.096
Indtægt af kapitalandele i joint ventures	-30.023	-166.314
Indtægt af kapitalinteresser	-4.250	-8.500
Reguleringer i alt	-409.103	1.028.001

Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-327.806	208.942
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.614	-5.211
Ændring i gæld til leverandører mv.	653.674	-435.778
Ændring i driftskapital i alt	327.482	-232.047

Note 29 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	År til dato 2024 Udlejning	År til dato 2024 Havnedrift	År til dato 2024 Parkering	År til dato 2024 Areal	År til dato 2024 I alt
Indtægter	104.562	75.491	64.780	36.459	281.292
Omkostninger	-43.603	-25.676	-24.713	-73.656	-167.648
Ned- og afskrivninger	-586	-11.393	-571	-677	-13.227
Resultat af primær drift	60.373	38.422	39.496	-37.874	100.417
Resultat af kapitalandele	0	0	0	34.273	34.273
Finansielle poster	-27.947	-9.710	-85.450	-84.611	-207.718
Resultat efter finansielle poster	32.426	28.712	-45.954	-88.212	-73.028
Værdiregulering investeringsejendomme	65.057	-46.992	-46.000	355.807	327.872
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	97.483	-18.280	-91.954	267.595	254.844

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2024 Udlejning	30. juni 2024 Havnedrift	30. juni 2024 Parkering	30. juni 2024 Areal	30. juni 2024 I alt
Anlægsaktiver					
Software	2.426	418	0	3.346	6.190
Investeringsejendomme	3.133.800	575.970	2.531.737	4.998.205	11.239.712
Grunde og bygninger	0	244.600	0	119.430	364.030
Havneindretninger	0	517.630	0	4	517.634
Driftsmateriel	613	20.033	705	1.099	22.450
Materielle anlægsaktiver under opførelse	13.621	888.532	11.262	109.836	1.023.251
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	101	112.645	0	1.700.905	1.813.651
Anlægsaktiver i alt	3.150.561	2.359.828	2.543.704	6.932.825	14.986.918
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	28.428	28.428
Tilgodehavender	61.243	141.346	9.640	2.967.481	3.179.710
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	2.151.156	2.151.156
Omsætningsaktiver i alt	61.243	141.346	9.640	5.147.065	5.359.294
Egenkapital i alt	2.258.081	848.228	-488.037	-3.138.701	-520.429
Hensatte forpligtelser	9.600	0	0	69.354	78.954
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	702.746	1.439.747	2.751.883	9.467.103	14.361.479
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.934.937	1.934.937
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	59.845	28.576	0	1.517.681	1.606.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt	762.591	1.468.323	2.751.883	13.665.121	18.647.918
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	45.520	107.894	230.327	828.421	1.212.162
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.569	2.569
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	136.012	76.729	59.171	653.126	925.038
Kortfristede gældsforpligtelser	181.532	184.623	289.498	1.484.116	2.139.769

Note 29 Segmentoplysninger (fortsat)

Alle tal i 1.000 kr.	År til dato 2023 Udlejning	År til dato 2023 Havnedrift	År til dato 2023 Parkering	År til dato 2023 Areal	År til dato 2023 I alt
Indtægter	125.750	57.078	60.668	46.801	290.297
Omkostninger	-49.809	-14.268	-22.508	-74.343	-160.928
Ned- og afskrivninger	-1.000	-12.203	-642	-495	-14.340
Resultat af primær drift	74.941	30.607	37.518	-28.037	115.029
Resultat af kapitalandele	0	0	0	-15.374	-15.374
Finansielle poster	-29.551	-1.444	-88.753	-42.568	-162.316
Resultat efter finansielle poster	45.390	29.163	-51.235	-85.979	-62.661
Værdiregulering investeringsejendomme	152.974	0	33.000	-100.944	85.030
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	198.364	29.163	-18.235	-186.923	22.369
Alle tal i 1.000 kr.	31.dec. 2023 Udlejning	31.dec. 2023 Havnedrift	31.dec. 2023 Parkering	31.dec. 2023 Areal	31.dec. 2023 I alt
Anlægsaktiver					
Software	2.005	7	0	4.003	6.015
Investeringsejendomme	3.517.187	0	2.521.000	4.745.125	10.783.312
Grunde og bygninger	16.750	256.680	0	91.628	365.058
Havneindretninger	46.627	454.651	0	28.142	529.420
Driftsmateriel	3.668	15.956	632	2.208	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse	11.858	571.818	1.206	11.664	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	119	112.613	0	1.512.731	1.625.463
Anlægsaktiver i alt	3.598.214	1.411.725	2.522.838	6.445.501	13.978.278
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	10.500	10.500
Tilgodehavender	63.134	47.003	7.942	2.956.728	3.074.807
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	2.074.018	2.074.018
Omsætningsaktiver i alt	63.134	47.003	7.942	5.041.246	5.159.325
Egenkapital i alt	2.167.732	872.825	-406.193	-3.735.548	-1.101.184
Hensatte forpligtelser	900	0	0	78.077	78.977
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	931.462	338.106	2.300.747	8.695.769	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.314.725	1.314.725
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	61.133	30.826	41	1.557.533	1.649.533
Langfristede gældsforpligtelser i alt	992.595	368.932	2.300.788	12.313.427	15.975.742
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	233.010	66.474	500.152	2.032.714	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.569	2.569
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	267.123	150.501	136.059	795.466	1.349.149
Kortfristede gældsforpligtelser	500.133	216.975	636.211	2.830.749	4.184.068

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

