

HALVÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2022

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



BY&HAVN

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2022

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Halvåret i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	8
Joint ventures	8
Associerede selskaber	8
Kapitalinteresser	8
Regnskabsberetning	9
Resultat	9
Balance	10
Forventninger til 2022 og de kommende år	11
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	11
REGNSKAB.....	12
Resultat og balance	13
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	33



LEDELSES- BERETNING

Ledelsesberetning

Halvåret i hovedtræk

By & Havn opnåede i 1. halvår af 2022 et resultat på 1.414 mio. kr. I samme periode i 2021 udgjorde resultatet 1.433 mio. kr. Eksklusiv dagsværdiregulering af selskabets gæld blev resultatet -15 mio. kr. (1.042 mio. kr. i 2021), og den primære drift gav et resultat på 84 mio. kr. (100 mio. kr. i 2021). Ses der bort fra effekterne af periodens store stigninger i rente og inflation, der har påvirket periodens renteudgifter negativt men værdiregulering af gældsforpligtelserne positivt, er resultatniveauet stort set som forventet.

Foruden den uventede effekt af rente- og inflationsstigninger vil resultatet for 2022 være præget af, at der på mange måder er tale om et overgangså. Efter flere år med en gunstig resultatudvikling vil nogle af de væsentlige nøgletal for selskabets økonomi som forventet vise en nedgang. Det drejer sig både om muligheden for en fuld rentedækning via pengestrømmen fra driften, salget af byggeretter og for så vidt angår gældsnedbringelsen.

Periodens renteudgifter blev på 307 mio. kr., hvilket er mere end en fordobling i forhold til samme periode i 2021. Pengestrømmen fra driften målt som EBITDA blev på 98 mio. kr., hvilket er en nedgang på 30 mio. kr. i forhold til 1. halvår af 2021. Efter en årrække med fuld rentedækning med pengestrømmen fra driften vendte billedet fra sidste del af 2021 og er fortsat ind i 2022.

Flere initiativer skal være med til at sikre, at der på sigt igen opnås en fuld rentedækning. For det første er indtægterne fra jordmodtagelse i Nordhavn begrænset af, at kapaciteten for at modtage både ren og forurenede jord nu opbrugt. Indtil videre mellemdponeres jorden i Nordhavn frem til, at den endelige deponering på Lynetteholm kan påbegyndes i første halvdel af 2023. Indtægterne fra jordmodtagelse på Lynetteholm, der vil ske i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S, ventes at blive forøget med i størrelsesordenen 100 mio. kr. i forhold til 2022-niveauet.

For det andet skal investeringer i selskabets udlejningsejendomme være med til at øge selskabets løbende indtægtsstrømme. I de første år af den nuværende strategiperiode 2020-2023 er lejeindtægterne stagnerende, da en del lejemaal må opsiges, da arealerne skal overgå til den igangværende byudvikling, herunder etablering af Nordhavnstunnelen. Indtægtsnedgangen skal bl.a. kompenseres gennem investeringer i renovering og modernisering af fire store pakhuse på Sundmolen i Nordhavn. Renoveringen skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til moderne bykvarter med fokus på bæredygtighed. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds-certificeret efter standarden DGNB. Der investeres

i størrelsesordenen 500 mio. kr. i pakhuse, der rummer i alt ca. 60.000 etagemeter. Renoveringen, der ventes at pågå frem til 2024, vil give potentiale for en forøgelse af lejeindtægterne med op til 50 mio. kr. årligt.

For det tredje er målet at få indhentet den nedgang i indtægterne fra selskabets parkeringsaktiviteter, som selskabet blev ramt af under corona-nedlukningerne. Selskabet gennemfører i disse år trods nedgangen under corona-nedlukningerne en væsentlig udbygning af parkeringskapaciteten, der skal være med til at sikre indtjeningen fra parkering i fremtiden i takt med, at der flytter nye beboere og arbejdspladser til selskabets byudviklingsområder. I 1. kvartal af 2022 åbnede et parkeringshus i Ørestad ved Royal Arena, og ved udgangen af 2. kvartal af 2022 har By & Havn fået overdraget en parkeringskælder med 500 pladser på Kronløbsøen. Senere på året ventes endnu et parkeringshus på Orient Plads i Nordhavn også åbnet for parkanter.

For det fjerde ventes den løbende indtjening fra erhvervshavnen gennem lejebetalinger fra CMP øget i takt med, at bl.a. krydstogtrafikken normaliseres efter de negative påvirkninger under corona-nedlukningerne. Der er allerede konstateret en fremgang fra 2021 til 2022, men det ventes, at krydstogtrafikken vil øges yderligere i de kommende år til gavn for By & Havns resultatudvikling.

Den langsigtede indtjening fra erhvervshavnen søges ligeledes sikret gennem flytning af den nuværende containerterminal fra Levantkaj til de nyopfyldte arealer i Nordhavn. Ved halvårsskiftet blev modtaget tilbud på etablering af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Der ventes indgået entreprisekontrakt i 3. kvartal af 2022 med henblik på at have en ny terminal klar til ibrugtagning i 2. halvår af 2024. Samtidig med etablering af containerterminalen er der igangsat analyser af og indledt kundedrøftelser om udnyttelse af de resterende arealer udlagt til havneformål i Ydre Nordhavn med henblik på dels at understøtte erhvervshavnen i København, dels sikre By & Havn et passende indtjeningsbidrag.

Som det femte og sidste element vil By & Havns investeringer i projektselskaber som f.eks. Fælledby P/S og Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S på lidt længere sigt give en løbende driftsindtjening, der ligeledes skal bidrage til rentedækningen.

By & Havn har i hvert af årene 2017-2021 solgt byggeretter for mere end 1 mia. kr. I 2022 vil salgsomfanget forventeligt udgøre i størrelsesordenen 500 mio. kr. Nedgangen har været ventet. Baggrunden er dels, at markedet skal have tid til at absorbere og udnytte de allerede solgte byggeretter, dels at der så at sige er udsolgt af lokalplanlagte boligbyggeretter i flere af selskabets udviklingsområder. På længere sigt forventes salgene igen at stige. Et af de områder, hvor By & Havn forventer at kunne gennemføre en del salg

af byggeretter, er på Enghave Brygge, hvor salgsprocessen af ca. 100.000 etagemeter netop er blevet igangsat.

På længere sigt skal nye udviklings- og salgsmuligheder findes på bl.a. Levantkaj. Forberedelsen hertil er i gang, idet selskabet har opnået en platin-præcertificering inden for bæredygtighedstandarden DGNB. Præcertificeringen sætter rammen for udviklingen af Levantkaj med klimavenlige bygninger, metro, fokus på biodiversitet og byrum med plads til fællesskaber. Ud af det samlede areal afsat til boliger øremærkes 25 pct. til almene boliger, så der kommer en blandet sammensætning af beboere. Samtidig er HOFOR og Københavns Kommunes udviklingsplaner for klimavenlig energiforsyning allerede tænkt med ind i byudviklingen med fjernvarme og mulighed for at afprøve en havvandsvarmepumpe. Det er forventningen, at de første beboere flytter ind på Levantkaj omkring 2027.

Nedgangen i salg af byggeretter har naturligvis indflydelse på By & Havns mulighed for fortsat at nedbringe gælden. De seks foregående regnskabsår har By & Havn nedbragt sine gældsforpligtelser med næsten 3 mia. kr. Gældsnedbringelsen er endda sket på trods af udbetalte bidrag til Sydhavnsmetroen på mere end 700 mio. kr. Det vil ikke være muligt at nedbringe gælden yderligere i 2022. Foruden den nævnte nedgang i salg af byggeretter skyldes det en stigning i selskabets investeringsaktiviteter.

Selskabet har i øjeblikket et godkendt investeringsprogram på næsten 8 mia. kr. Største projekt er naturligvis etablering af Lynetteholm, der i første omgang finansieres gennem By & Havn. Den første fase af Lynetteholm, der bl.a. består af en ny jordtransportvej over Prøvestenen, dæmning og bro ved Kraftværkshalvøen, nyt modtageanlæg samt indfatning, ventes at stå færdig i 1. kvartal af 2023. Herefter vil modtagelse af overskudsjord fra byens mange byggepladser ikke længere ske til Nordhavn men til Lynetteholm.

De øvrige investeringer består bl.a. af selskabets finansieringsforpligtelse vedrørende Nordhavns-tunnelen samt en lang række projekter både vedrørende byudvikling (byggemodning og etablering af infrastruktur), renovering og opgradering af udlejningsejendomme, etablering af parkeringsfaciliteter og investeringer i havneanlæg. Alle investeringerne er rettet mod By & Havns langsigtede indtjening.

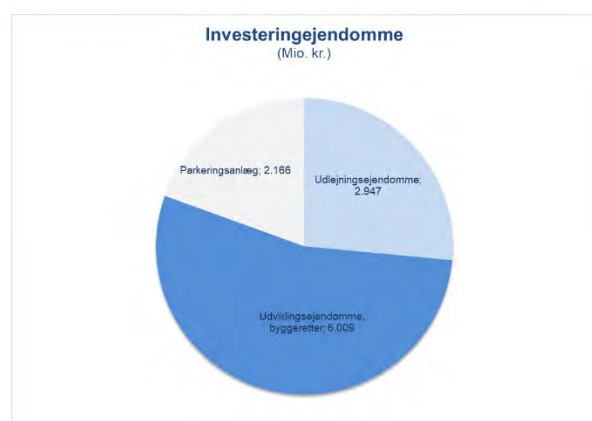
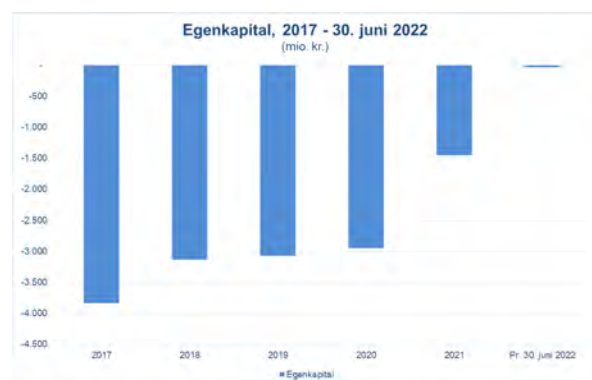
En del af By & Havns forretningsmæssige aktiviteter gennemføres i regi af projektselskaber, der alle har et afgrænset formål og typisk også en kort eller mellemlang tidshorisont. Projektselskaberne vil i takt med projekternes realisering bidrage til By & Havns resultatudvikling. I 1. halvår af 2022 er der taget et yderligere skridt mod at opnå en endelig afklaring af det myndighedsmæssige grundlag for udvikling af Stejlepladsen i Sydhavnen, der gennemføres i regi af det 50 pct. ejede selskab Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S. Der ventes nu på en sidste afgørelse fra Miljø-

og Fødevareklagenævnet. De første boliger ventes klar til ibrugtagning i løbet af 2025.

Der er endvidere vedtaget endelig lokalplan for Tunnelfabrikken i Nordhavn, hvorefter etablering af det projektselskab, der skal forestå udviklingen af projektet, kan etableres og det egentlige byggeprogram kan igangsættes.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2022	År til dato 2021	2021	2020	2019
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	243	232	462	360	539
Resultat af kapitalandele	-8	310	381	236	72
Af- og nedskrivninger	-14	-29	-59	-94	-122
Resultat af primær drift	84	100	154	68	215
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-307	-141	-283	-190	-175
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	1.122	251	5	-243	-660
Resultat efter finansielle poster	-231	269	253	114	112
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	216	772	957	534	602
Periodens resultat	1.414	1.433	1.498	595	230
Balancen					
Aktiver	14.622	16.692	16.354	16.012	15.844
Investeringsejendomme	11.122	10.622	10.720	10.992	10.888
Investeringer i materielle anlægsaktiver	231	244	608	739	507
Egenkapital	-48	-1.516	-1.453	-2.948	-3.067
Nettorentebærende gæld	14.474	15.331	15.113	15.687	16.123
Nøgletal					
Overskudsgrad	35%	43%	33%	19%	40%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	0%	1%
Soliditetsgrad	0%	-9%	-9%	-18%	-19%
Antal medarbejdere	134	126	128	126	122

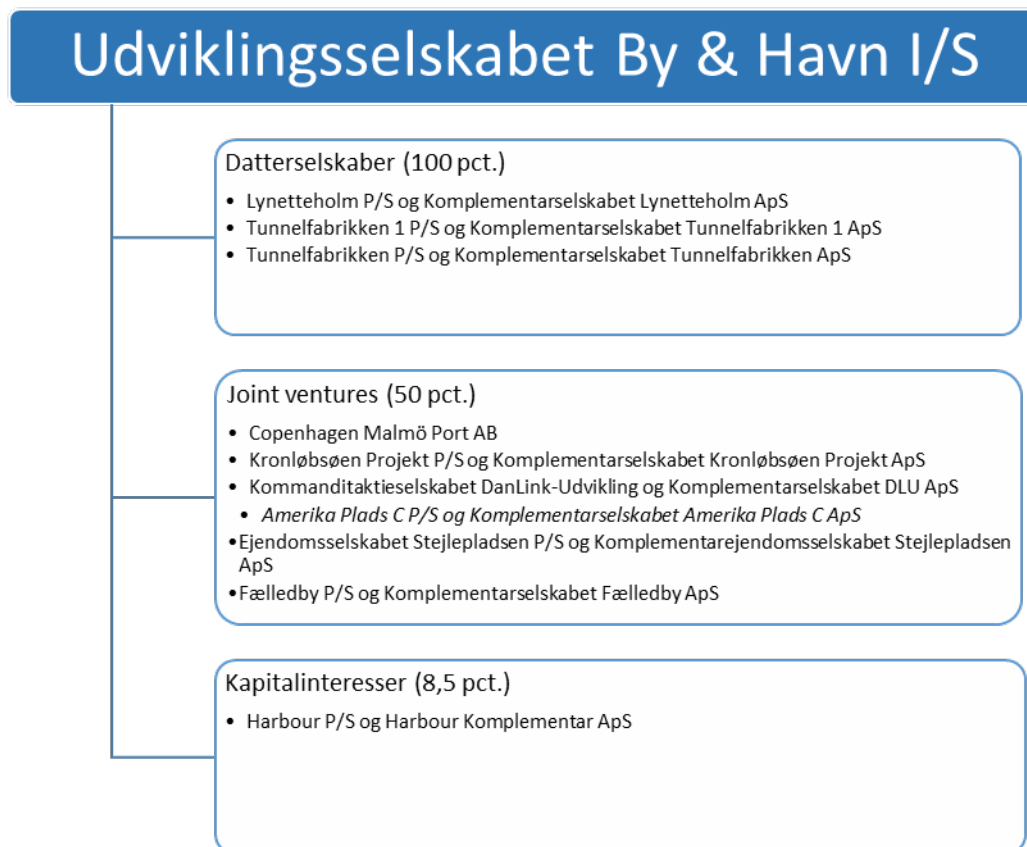


Selskabsmæssige forhold

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 2022

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 en andel af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Tunnelfabrikken P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive en andel af 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 i løbet af 2022.

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.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PFA (PFA DK Boliger Høj A/S) med 50 pct. hver. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende 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.

Kapitalinteresser

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 1.414 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet -15 mio. kr., hvilket er 1.057 mio. kr. lavere end samme periode sidste år. Faldet kan primært henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der har været lavere end samme periode sidste år (556 mio. kr.), hvor værdien af Vejlands Kvarter (Fælledby) blev indregnet. Resultatnedgangen kan i øvrigt henføres til øgede omkostninger (41 mio. kr.), lavere resultat fra kapitalandele (319 mio. kr.) samt højere finansielle poster (166 mio. kr.).

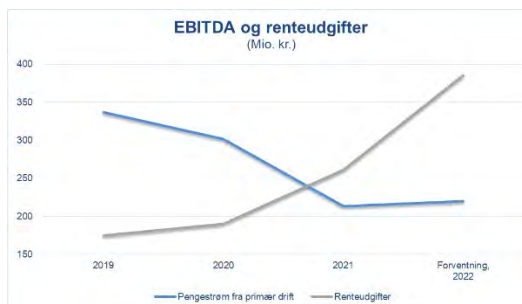
Modsat har der i perioden været en højere nettoomsætning (12 mio. kr.) og lavere afskrivninger (14 mio. kr.).

Stigningen i omsætningen vedrører især parkeringsaktiviteterne, der i 2021 var hårdt ramt af corona-nedlukningen. Omsætningen på de øvrige forretningsområder ligger stort set som i samme periode i 2021.

Kapaciteten til at modtage ren jord i Nordhavn blev opbrugt i 1. halvår af 2022. Indtil depotet på Lynetteholm står klar i 2023, mellemdeponeres jord i Nordhavn for senere at blive sejlet over til det endelige depot på Lynetteholm. Den modtagne deponeringsbetaling fra jorden er hensat i regnskabet og vil senere blive overført til Lynetteholm P/S.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 1. halvår af 2022 over niveauet for samme periode i 2021, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set. Derudover er der hensat til de omkostninger, der kommer i forbindelse med transport af mellemdeponeret jord til Lynetteholm.

I 1. halvår af 2022 udgør EBITDA 98 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået. Målet vil også blive udfordret de kommende år, men 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 drifts-indtjening.



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

I perioden udgør afskrivningerne 15 mio. kr., hvilket er en nedgang på 14 mio. kr. Nedgangen skyldes, at en administrationsbygning og en bilterminal udlejet til CMP er fuldt afskrevet i 2021.

I 1. halvår af 2022 udgør nettorenteudgifterne 307 mio. kr. (141 mio. kr. i 2021). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau.

Det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser udgør i perioden -9 mio. kr., hvilket stort set er som forventet.

I 1. halvår af 2022 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 216 mio. kr. mod 772 mio. kr. i samme periode i 2021. Værdireguleringerne fordeler sig med 9 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 206 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De realiserede avancer består primært af metrotillægskøbssummer samt mindre reguleringer af tidligere års salg. Der er i 1. halvår af 2022 regnskabsført salg af et enkelt byggefelt på 42 mio. kr.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2021 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 1.429 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. juni 2022 udgør den samlede balance 17.622 mio. kr. mod 16.353 mio. kr. ved årsskiftet. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.258 mio. kr., hvilket er en stigning på 384 mio. kr. siden 2021. Stigningen kan primært henføres til værdiregulering af investeringsejendommene.

Ved udgangen af 1. halvår af 2022 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.369 mio. kr., hvilket er 450 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2021. Faldet kan henføres til fald i derivater på 538 mio. kr. Modsat er kapitalandele steget med 88 mio. kr.

Der er i 1. halvår af 2022 sket en stigning i tilgodehavender på 557 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender fra datterselskabet Lynetteholm P/S.

By & Havn har pr. 30. juni 2022 en obligationsbeholdning på 1.603 mio. kr. (973 mio. kr. ved årsskiftet i 2021). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.714 mio. kr. mod 12.191 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således øget med 523 mio. kr. i løbet af 2022. Den øgede gæld skyldes gennemførte investeringer, herunder investering i Lynetteholm.

Efter det overførte resultat for perioden er egenkapitalen opgjort til -48 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital, korrigeret for værdiregulering af gæld 2017 – 2022

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 927 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korrigerede egenkapital opgøres til 879 mio. kr.

Forventninger til 2022 og de kommende år

I 2022 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 400 - 500 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteudviklingen samt en fortsat gunstig udvikling på markedet for salg af byggeretter. By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 500 mio. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggeretter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. 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 stort set 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 konjunkturudsving 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). I 2020-2021 er der samlet set opnået 1.858 mio. kr. af de 3 mia. kr. Den seneste periodes stigning i rente og inflation indebærer, at det kan blive vanskeligt helt at nå målet på de 3 mia. kr.

Trods den store resultatforbedring i 2020, 2021 og 1. halvår af 2022 er selskabets egenkapital dog stadig negativ. Det forventes dog, at selskabets egenkapital vil være positiv inden for de nærmeste år. Selskabsform og ejerkreds indebærer, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likvidetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

REGNSKAB



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2022

År til dato 2021

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2022

Nettoomsætning	1	243.134	231.540
Andre driftsindtægter		38	28
Indtægter i alt		243.172	231.568
Personaleomkostninger	2	-51.137	-46.473
Andre eksterne omkostninger	3	-93.544	-56.802
Af- og nedskrivninger	4	-14.542	-28.671
Resultat af primær drift		83.949	99.622
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-565	317.913
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	-13.595	-11.773
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	1.783	0
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	3.871	4.305
Finansielle indtægter	6	92	319
Finansielle omkostninger	7	-306.674	-140.987
Resultat efter finansielle poster		-231.139	269.399
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	215.825	772.132
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		-15.314	1.041.531
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	1.428.820	391.679
Periodens resultat		1.413.506	1.433.210

Forslag til resultatdisponering

10

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2022

31. dec. 2021

Aktiver pr. 30. juni 2022

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		858	1.417
Immaterielle anlægsaktiver	11	858	1.417
Investeringsejendomme		11.121.873	10.719.806
Grunde og bygninger		467.077	464.256
Havneindretninger		566.169	577.451
Driftsmateriel		8.173	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse		43.372	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	12.256.664	11.871.879
Kapitalandele i datterselskaber	13	6.107	4.920
Kapitalandele i joint ventures	13	657.978	572.586
Kapitalandele i associerede selskaber	13	0	28
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	244.925	243.179
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.805	3.791
Derivater	21	456.587	994.638
Finansielle anlægsaktiver		1.369.402	1.819.142
Anlægsaktiver i alt		13.626.924	13.692.438

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	233.678	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	198.414	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	713.109	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	17	559.092	559.524
Derivater	21	161.239	110.648
Andre tilgodehavender	18	220.312	172.453
Periodeafgrænsningsposter	19	9.028	6.884
Tilgodehavender		2.094.872	1.551.703
Værdipapirer	21	1.603.113	973.036
Likvide beholdninger	21	297.399	136.285
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.900.512	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt		3.995.384	2.661.024
Aktiver i alt		17.622.308	16.353.462

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2022

31. dec. 2021

Passiver pr. 30. juni 2022

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		127.216	127.811
Overført resultat		-679.466	-2.086.050
Egenkapital i alt		-47.686	-1.453.675

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	20	77.019	77.019
Hensatte forpligtelser		77.019	77.019

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	21	13.251.144	13.110.615
Leasingforpligtelser	21	37.415	39.524
Deposita		51.881	49.798
Gæld til Københavns Kommune	21	750.000	751.617
Derivater	21	1.710.405	1.997.477
Langfristede gældsforpligtelser		15.800.845	15.949.031
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	655.366	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	21	2.300	2.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.732	109.235
Derivater	21	321.865	50.793
Anden gæld	22	608.845	146.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.022	56.867
Kortfristede gældsforpligtelser		1.792.130	1.781.087
Gældsforpligtelser i alt		17.592.975	17.730.118

Passiver i alt		17.622.308	16.353.462
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	23
Nærtstående parter og ejerforhold	24
Segmentoplysninger	27

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2022

31. dec. 2021

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2022

Periodens resultat		1.413.506	1.497.609
Reguleringer	25	-1.308.612	-1.279.784
Ændring i driftskapital	26	-341.197	-1.193.395
Renteindbetalinger og lignende		432.587	219.193
Renteudbetalinger og lignende		-453.686	-540.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-257.402	-1.296.786
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-123
Køb af materielle anlægsaktiver		-281.268	-607.864
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-106.954	104.267
Salg af investeringsejendomme		138.340	2.038.063
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		11	34
Køb og salg af værdipapirer		-630.077	-256.924
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		2.625	10.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-877.323	1.287.753
Optagelse af lån, nettoprovenue		2.036.291	2.145.479
Tilbagebetaling af gæld		-740.452	-2.080.849
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.295.839	64.630
Ændring i likvider		161.114	55.597
Likvider primo		136.285	80.688
Likvider ultimo		297.399	136.285
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		297.399	136.285
Likvider ultimo		297.399	136.285

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2022

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>				
Egenkapital 1. januar 2021	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.487	0	-3.487
Modtaget udbytte		-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	61.536	1.436.073	1.497.609
Egenkapital 31. december 2021	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-7.513	0	-7.513
Modtaget udbytte	0	-2.625	2.625	0
Periodens resultat	0	9.543	1.403.959	1.413.502
Egenkapital 30. juni 2022	504.564	127.216	-679.466	-47.686

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2022

År til dato 2021

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.890	1.530
Lejeindtægter, ejendomme	111.230	111.554
Lejeindtægter, havn	32.911	34.159
Parkeringsindtægter	51.696	42.280
Jordmodtagelse, havn	34.483	33.711
Øvrig omsætning	10.924	8.306
Nettoomsætning i alt	243.134	231.540

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	43.166	39.907
Pensioner	4.673	4.104
Andre omkostninger til social sikring	893	681
Øvrige personaleomkostninger	2.405	1.781
Personaleomkostninger i alt	51.137	46.473

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	134	126
--	-----	-----

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	60.283	37.721
Ejendomsskatter og afgifter	33.261	19.081
Andre eksterne omkostninger i alt	93.544	56.802

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	997	15.652
Havneindretninger	11.283	10.790
Driftsmateriel	1.703	1.673
Software	559	556
Af- og nedskrivninger i alt	14.542	28.671

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2022

År til dato 2021

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	0	317.972
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	646	-58
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	-1.211	0
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	-565	317.914

Resultat af andel i joint ventures efter skat:

Copenhagen Malmö Port AB	-3.279	-7.386
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	87	1.634
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	-3.623	-1.530
Fælledby P/S med tilhørende komplementar	-6.678	-129
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	0	-4.332
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-102	-31
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	-13.595	-11.774

Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	1.783	0
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	1.783	0

Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

Harbour P/S med tilhørende komplementar	3.871	4.305
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	3.871	4.305
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	-8.506	310.445

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

Note 6 Finansielle indtægter

Valutakursreguleringer	86	92
Andre finansielle indtægter	6	227
Finansielle indtægter i alt	92	319

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	87.663	109.275
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	213.430	26.941
Renteomkostninger, værdipapirer	3.990	3.178
Finansiell leasing	1.589	1.593
Andre finansielle omkostninger	2	0
Finansielle omkostninger i alt	306.674	140.987

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	9.326	682.510
Værdireguleringer af investeringsejendomme	206.499	89.622
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	215.825	772.132

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2022

År til dato 2021

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	1.444.352	439.316
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-15.532	-47.637
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	1.428.820	391.679

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.547	-9.484
Overført overskud	1.403.959	1.442.694
Forslag til resultatdisponering i alt	1.413.506	1.433.210

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	4.299
Overførsler i perioden	0
Kostpris 30. juni 2022	4.299

Af- og nedskrivninger 1. januar	2.882
Periodens afskrivninger	559
Af- og nedskrivning 30. juni 2022	3.441

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 **858**

Afskrives over 4 år

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

	Investerings- ejendomme	Grunder og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.624.934	602.504	1.474.478	39.947	51.076	50.000
Tilgang	0	0	0	0	231.268	0
Afgang i perioden	-29.503	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	234.568	3.818	0	586	-238.972	0
Kostpris 30. juni 2022	10.829.999	606.322	1.474.478	40.533	43.372	50.000
Værdireguleringer 1. januar	94.872	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	208.378	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-11.376	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2022	291.874	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	138.248	897.026	30.657	0	0
Periodens afskrivninger	0	997	11.283	1.703	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	0	139.245	908.309	32.360	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	11.121.873	467.077	566.169	8.173	43.372	50.000

Noter

Note 13 Finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Alle tal i 1.000 kr.

	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber	Kapital- interesser
Kostpris 1. januar	5.480	571.405	19.864	96.157
Periodens tilgang	1.752	107.000	0	0
Periodens afgang	0	0	-19.864	0
Kostpris 30. juni 2022	7.232	678.405	0	96.157
Værdireguleringer 1. januar	-560	1.181	-19.836	147.022
Valutakursregulering	0	-7.513	0	0
Periodens resultat	-565	-13.595	0	3.871
Periodens afgang	0	0	19.836	0
Udbytte til moderselskabet	0	-500	0	-2.125
Værdireguleringer 30. juni 2022	-1.125	-20.427	0	148.768
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	6.107	657.978	0	244.925
Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	
Datterselskaber:				
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Joint ventures:				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	500	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	2.965	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	1.780	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	80	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	0	40 pct.
Komplementarselskabet Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	28	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 2022

31. dec. 2021

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.634	3.602
Andre tilgodehavender	171	189
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	3.805	3.791

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	236.770	227.753
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-3.092	-2.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	233.678	224.987

Selskabet har ingen væsentlige kreditrisici for tab på tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser, idet disse hovedsageligt vedrører lejeindtægter, hvor lejerne har betalt depositum, der kan modregnes i udeståender ved fraflytning.

Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	52.324	0
Andre tilgodehavender ejendomssalg	146.090	244.842
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	198.414	244.842

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 198,4 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

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

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:

Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	682.509	201.733
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	30.600	30.632
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	713.109	232.365

Tilgodehavender hos joint ventures:

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	2.537	2.818
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	556.555	556.572
Tilgodehavende hos Kronløbsøen Projekt P/S	0	134
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	559.092	559.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	1.272.201	791.889

Pr. 30. juni 2022 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 682,5 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 666,2 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 16,3 mio. kr.

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2022

31. dec. 2021

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	161.040	110.101
Grundskyld	0	20.299
Moms	16.896	16.896
Øvrige tilgodehavender	42.376	25.157
Andre tilgodehavender i alt	220.312	172.453

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.993	2.726
Periodiserede salgsomkostninger	5.035	4.158
Periodeafgrænsningsposter i alt	9.028	6.884

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	45.074	31.900	45	77.019
Tilgang i perioden	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	45.074	31.900	45	77.019

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	43.319
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	77.019

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2022

31. dec. 2021

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	13.902.360	14.522.050
Derivater	1.414.444	942.984
Leasingforpligtelser	41.565	43.578
Gæld til Københavns Kommune	752.300	753.866
Gældsforpligtelser i alt	16.110.669	16.262.478

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2022	I alt 2021
Kortfristet gæld	491.799	160.626	4.150	2.300	658.875	1.417.738
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.870.373	36.141	37.415	4.600	5.948.529	5.208.636
Forfalder efter 5 år	7.540.188	1.217.677	0	745.400	9.503.265	9.636.104
Gældsforpligtelser i alt	13.902.360	1.414.444	41.565	752.300	16.110.669	16.262.478

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2022	I alt 2021
Kortfristet gæld	650.000	3.167.778	4.150	2.300	3.824.228	3.328.934
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.850.000	-4.582.681	37.414	4.600	1.309.333	479.863
Forfalder efter 5 år	7.300.000	1.473.269	0	745.400	9.518.669	9.528.732
Gældsforpligtelser i alt	13.800.000	58.367	41.564	752.300	14.652.231	13.337.529

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	233.678	224.987
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	198.414	244.842
Tilgodehavende hos datterselskaber	713.109	232.365
Tilgodehavende hos joint ventures	559.092	559.524
Andre tilgodehavender	220.312	172.453
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	1.924.605	1.434.171

Derivater ekskl. renter	456.676	994.638
Derivater, renter	161.150	110.648
Værdipapirer	1.603.113	973.036
Likvide beholdninger	297.398	136.265
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.518.337	2.214.587

Gæld til Københavns Kommune	752.300	753.866
Leverandører af varer og tjenesteydelser	119.732	109.235
Gæld til joint venture	0	0
Leasingforpligtelser	41.565	43.578
Anden gæld ekskl. renter	181.290	74.157
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	1.094.887	980.836

Kreditinstitutter	13.902.360	14.522.050
Derivater ekskl. renter	1.710.405	1.997.477
Derivater, renter	321.865	50.793
Anden gæld, renter	427.555	72.297
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	16.362.185	16.642.617

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	30. juni 2022		31. dec 2021	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	453.655	-1.710.405	991.305	-1.997.477
Valutaswaps	2.932	0	3.333	0
Terminsforretninger	89	0	0	0
Derivater i alt	456.676	-1.710.405	994.638	-1.997.477
Bruttoværdi derivater	456.676	-1.710.405	994.638	-1.997.477
Vedhængende renter	161.150	-321.865	110.648	-50.793
Bruttoværdi total	617.826	-2.032.270	1.105.286	-2.048.270
Modregning netting	-412.130	412.130	-974.992	974.992
Sikkerhedsstillelse	-50.443	1.422.162	-29.001	841.617
Nettoværdi total	155.253	-197.978	101.293	-231.661

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

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

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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 2022:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	297.399	0	0	0	0	0	297.398	297.399
Værdipapirer	1.264.664	334.764	0	0	0	0	1.599.428	1.603.113
I alt	1.562.063	334.764	0	0	0	0	1.896.826	1.900.512
Obligationslån og gæld	-650.000	-2.050.000	-2.000.000	-1.800.000	0	-7.300.000	-13.800.000	-14.063.075
Valua- og renteswaps	-3.167.778	1.750.000	1.950.000	882.681	0	-1.473.269	-58.367	-1.253.818
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	89
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-3.817.778	-300.000	-50.000	-917.319	0	-8.773.269	-13.858.367	-15.316.804
Nettogæld	-2.255.715	34.764	-50.000	-917.319	0	-8.773.269	-11.961.541	-13.416.292

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2021:

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

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici:

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

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

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

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

Alle tal i 1.000 kr.	30. juni 2022	31. dec. 2021
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	174.000	132.000
Likvide beholdninger	297.398	136.265
Kontanter	1	20
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	571.399	368.285

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

Leasingforpligtelser:

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

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 752,3 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 22,4 mio. kr., hvoraf 15,5 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2022

31. dec. 2021

Note 22 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	3.763	3.616
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	113.766	26.086
Varmeregnskab	196	0
Driftsregnskab, lejemål	1.000	2.811
Moms	4.592	0
Lønafhængige poster	8.391	7.468
Hensatte forsikringsskader	1.050	250
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	427.555	72.297
Øvrige skyldige omkostninger	48.532	33.926
Anden gæld i alt	608.845	146.454

Note 23 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.

Skønsmændene afgav den 6. april 2022 skønsrapport omhandlende Supplerende skønstema 4. I skønsrapporten konkluderes, at ZMM ikke havde forberedt stormskadeforebyggende tiltag på cellefangedæmningen, som med rimelighed kunne foretages i den korte tidsperiode fra en stormvarsel og frem til selve stormen. ZMM udsendte Klagers processkrift 2, hvor påstandene mod Tryg og By & Havn i det oprindelige klageskrift af 2. oktober 2017 blev fastholdt. I By & Havns processkrift A fastholdes ligeledes det oprindelige svarskrift af 15. maj 2019 uændret. Voldgiftsnævnets hovedforhandling er berammet til februar 2023.

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

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

Noter

Note 23 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

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

350 Klimabevægelsen i Danmark har anlagt en civil retssag ved Københavns Byret mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, hvor der ønskes domstolens vurdering af, om anlægsloven for Lynetteholm er lovlig.

Østre Landsret har ved kendelse af 14. juni 2022 tiltrådt, at betingelserne for at henvise sagen til behandling ved landsretten som 1. instans er opfyldt. Retten har ikke fastsat en mødedato for 1. retsmøde eller en dato for, hvornår sagen starter ved

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet I/S får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. I 2019 blev budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har betalt 220 mio. kr. i 2019. I 2020 er der anmodet om yderligere 483 mio. kr, hvoraf 383 mio. kr. blev betalt i 2020 og 100 mio. kr. i 2021. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til 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 2022 udgør 238 mio. kr. (mod 281 mio. kr. pr. 31. december 2021), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 68 mio. kr. (mod 82 mio. kr. pr. 31. december 2021). Overdækningen i Pensionskassen udgør 170 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.

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

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 917 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 145,2 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 2022 er der modtaget garantistillelser på i alt 103,4 mio. kr.

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

Noter

Note 24 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 2022 31. dec. 2021

Note 25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-92	-341
Finansielle omkostninger	306.673	283.232
Markedsværdiregulering af gæld	-1.428.819	-287.902
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-215.825	-957.209
Regulering realiserede salg	6.414	5.428
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-11	-34
Periodens af- og nedskrivninger	14.542	58.506
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	565	-317.568
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	13.595	-42.162
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-1.783	4
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	-3.871	-21.738
Reguleringer i alt	-1.308.612	-1.279.784

Note 26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	488.067	685.549
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.083	-1.589
Ændring i gæld til leverandører mv.	-144.787	509.435
Ændring i driftskapital i alt	341.197	1.193.395

Note 27 Segmentoplysninger

	1. halvår 2022	1. halvår 2022	1. halvår 2022	1. halvår 2022	1. halvår 2022
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Indtægter	109.970	38.517	52.396	42.289	243.172
Omkostninger	-38.892	-10.693	-17.959	-77.137	-144.681
Ned- og afskrivninger	-883	-12.000	-877	-782	-14.542
Resultat af primær drift	70.195	15.824	33.560	-35.630	83.949
Resultat af kapitalandele	0	-3.279	0	-5.227	-8.506
Finansielle poster	-11.284	-1.584	-37.630	-256.084	-306.582
Resultat efter finansielle poster	58.911	10.961	-4.070	-296.941	-231.139
Værdiregulering investeringsejendomme	-36.502	0	-15.000	267.327	215.825
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	22.409	10.961	-19.070	-29.614	-15.314

	30. juni 2022	30. juni 2022	30. juni 2022	30. juni 2022	30. juni 2022
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	52	363	443	858
Investeringsejendomme	2.947.020	0	2.166.401	6.008.452	11.121.873
Grunde og bygninger	9.174	353.366	0	104.537	467.077
Havneindretninger	57.098	493.247	0	15.824	566.169
Driftsmateriel	1.216	409	1.789	4.759	8.173
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.840	5.038	273	32.221	43.372
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	171	173.210	0	1.196.021	1.369.402
Anlægsaktiver i alt	3.020.519	1.025.322	2.168.826	7.412.257	13.626.924
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	198.414	198.414
Tilgodehavender	97.366	8.352	7.999	1.782.741	1.896.458
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.900.512	1.900.512
Omsætningsaktiver i alt	97.366	8.352	7.999	3.881.667	3.995.384
Egenkapital i alt	1.920.442	856.504	-480.074	-2.344.558	-47.686
Hensatte forpligtelser	0	0	0	77.019	77.019
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	990.837	115.742	2.504.507	9.640.058	13.251.144
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	750.000	750.000
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	47.562	41.061	51	1.711.027	1.799.701
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.038.399	156.803	2.504.558	12.101.085	15.800.845
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.912	5.070	117.017	488.367	655.366
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.300	2.300
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	114.132	15.297	35.324	969.711	1.134.464
Kortfristede gældsforpligtelser	159.044	20.367	152.341	1.460.378	1.792.130

Note 27 Segmentoplysninger (fortsat)

	1. halvår 2021	1. halvår 2021	1. halvår 2021	1. halvår 2021	1. halvår 2021
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	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
Resultatandele i tilknyttede virksomheder	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
	31.dec. 2021	31.dec. 2021	31.dec. 2021	31.dec. 2021	31.dec. 2021
Alle tal i 1.000 kr.	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	63	727	627	1.417
Investeringsejendomme	2.936.806	0	2.109.000	5.674.000	10.719.806
Grunde og bygninger	8.436	353.954	0	101.866	464.256
Havneindretninger	57.734	503.895	0	15.822	577.451
Driftsmateriel	1.539	626	1.687	5.438	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.773	2.622	2.007	40.674	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	189	183.970	0	1.634.983	1.819.142
Anlægsaktiver i alt	3.010.477	1.045.130	2.113.421	7.523.410	13.692.438
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	244.842	244.842
Tilgodehavender	93.766	9.187	9.844	1.194.064	1.306.861
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.109.321	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt	93.766	9.187	9.844	2.548.227	2.661.024
Egenkapital i alt	1.910.993	856.189	-461.899	-3.758.958	-1.453.675
Hensatte forpligtelser	0	0	0	77.019	77.019
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	980.301	132.397	2.362.641	9.635.276	13.110.615
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	751.617	751.617
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	47.752	40.949	51	1.998.047	2.086.799
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.028.053	173.346	2.362.692	12.384.940	15.949.031
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.378	14.970	193.359	1.137.782	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.249	2.249
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	95.819	9.812	29.113	228.605	363.349
Kortfristede gældsforpligtelser	165.197	24.782	222.472	1.368.636	1.781.087

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber) med tilvalg af bestemmelser i de internationale regnskabsstandarder IFRS 9 vedrørende indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, samt afledte oplysningsforpligtelser.

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

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 værdi 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 balance-dagens 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. Forretnings-segmenterne 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. Segmentfor-

pligtelser 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 investerings-ejendomme.

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.

BalancenImmaterielle 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 eksternt 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 investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld.

Afledte finansielle instrumenter indeholdt både under aktiver og passiver måles til dagsværdi. Finansielle instrumenter med løbetid over 1 år klassificeres som henholdsvis finansielle anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt pengestrømme til og fra ejerne.

Likvider

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

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

