

**Københavns Kommune**  
Overborgmester Lars Weiss

**Transportministeriet**  
Transportminister Benny Engelbrecht

**Rigsrevisionen**  
Rigsrevisor Lone L. Strøm

**Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
Statsaut. revisor Erik Lyng Skovgaard Jensen

Udviklingsselskabet By & Havn I/S  
Nordre Toldbod 7  
1259 København K

Tel. 3376 9800  
Fax 3376 9801  
www.byoghavn.dk  
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702

7. april 2021  
D-20210331-050871

**Indkaldelse til Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ordinære  
Interessentskabsmøde mandag den 26. april 2021**

I henhold til By & Havns vedtægter (§ 7.4) indkaldes hermed til ordinært interessentskabsmøde.

Interessentskabsmødet afholdes mandag den 26. april 2021, kl. 9:00-10:00.

Mødet afholdes elektronisk.

Dagsorden for interessentskabsmødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2020 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar (bilag 2)
4. Eventuelt

Årsrapporten for 2020 er godkendt af By & Havns bestyrelse den 24. marts 2021.

Interessentskabsmødet er åbent for offentligheden, men afholdes uden mulighed for fysisk fremmøde for tilhørere.

Såfremt man ønsker at overvære interessentskabsmødet elektronisk, bedes man rette henvendelse på e-mail til [info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk) senest onsdag den 21. april 2021.

Med venlig hilsen



Pia Gjellerup  
Bestyrelsesformand

# ÅRSRAPPORT 2020

Udviklingsselskabet By & Havn I/S  
Nordre Toldbod 7, 1259 København K  
CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære interessentskabsmøde den 26. april 2021.

Dirigent

Katinka Boysen-Kleist

BY&HAVN

## Indholdsfortegnelse

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LEDELSESBERETNING.....</b>                              | <b>3</b>  |
| Året i hovedtræk .....                                     | 4         |
| Hoved- og nøgletal .....                                   | 7         |
| Selskabsmæssige forhold.....                               | 8         |
| Datterselskaber.....                                       | 9         |
| Joint ventures .....                                       | 9         |
| Associerede selskaber.....                                 | 9         |
| Kapitalinteresser .....                                    | 9         |
| Om By & Havn .....                                         | 10        |
| Ejerforhold .....                                          | 10        |
| By & Havns bestyrelse.....                                 | 10        |
| Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2020.....             | 11        |
| By & Havns direktion .....                                 | 11        |
| Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2020.....                  | 12        |
| Risikofaktorer .....                                       | 13        |
| Kontrol- og risikostyring .....                            | 13        |
| Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen ..... | 13        |
| Samfundsansvar .....                                       | 14        |
| FN Global Compact .....                                    | 14        |
| Anbefalinger for god selskabsledelse .....                 | 14        |
| Regnskabsberetning.....                                    | 15        |
| Resultat.....                                              | 15        |
| Balance .....                                              | 16        |
| Forventninger til 2021 og de kommende år .....             | 17        |
| Begivenheder efter regnskabsårets udløb .....              | 17        |
| <b>REGNSKAB .....</b>                                      | <b>18</b> |
| De uafhængige revisorers påtegning.....                    | 19        |
| Resultat og balance .....                                  | 22        |
| Noter .....                                                | 27        |
| Anvendt regnskabspraksis.....                              | 50        |
| <b>LEDELSESPÅTEGNING .....</b>                             | <b>54</b> |





# LEDELSES- BERETNING

## Året i hovedtræk

By & Havns samlede resultat for 2020 udgør 595 mio. kr., hvilket kan sammenholdes med resultatet i 2019 på 230 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 648 mio. kr. (2019: 714 mio. kr.), mens resultatet efter finansielle poster udgør 114 mio. kr. (2019: 112 mio. kr.). Set i lyset af Covid-19-udbruddet, der har påvirket resultatet negativt med op til 50 mio. kr., er der samlet set tale om et tilfredsstillende resultat.

Årets resultat på 595 mio. kr. er tilført egenkapitalen, der ved udgangen af 2020 udgør -2.948 mio. kr. I egenkapitalen er ligeledes indregnet det bidrag fra By & Havn til etablering af Sydhavnsmetroen på 483 mio. kr., som ejerne tog beslutning om i 2020. Herefter udgør By & Havns samlede bidrag til Sydhavnsmetroen 2.421 mio. kr.

Med årets resultat er de første væsentlige skridt taget til at nå de ambitiøse økonomiske mål om bl.a. en forbedring af egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023. Forbedringen er opgjort ekskl. bidraget på 483 mio. kr. til Sydhavnsmetroen.

### Egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. fra 2020 til 2023

Årets omsætning udgør 360 mio. kr., hvilket er 179 mio. kr. lavere end i 2019. Faldet i omsætningen skyldes primært, at der er indgået en ny lejeaftale med CMP, der afløste en lejeaftale med en årligt stigende lejebetaling. Overgangen til en ny lejeaftale har indebåret en negativ engangsregulering af lejen fra CMP på 140 mio. kr.

Samtidig betyder overgangen til den nye lejeaftale positive reguleringer i CMP's regnskab og dermed et stigende overskud, hvilket resulterer i et større resultat af kapitalandele hos By & Havn.

Reguleringerne har ikke haft likviditetsmæssig effekt.

Omsætningen er ligeledes påvirket af, at depotet for forurenede jord i Nordhavn blev fyldt op i 2020, hvorfor indtægten for modtagelse af forurenede jord er stoppet. Hertil kommer, at såvel lejeindtægter fra CMP som parkeringsindtægterne har været negativt påvirket af Covid-19-situationen. I tilfældet med CMP skyldes det primært, at alle krydstogtanløb i 2020 blev aflyst.

### Fuld rentedækning med pengestrømmen fra primær drift

Til trods for den negative påvirkning fra Covid-19 er pengestrømmen fra den primære drift også i

2020 tilstrækkelig til at dække årets renteudgifter på selskabets gæld. En fuld rentedækning er et vigtigt økonomisk mål i selskabets forretningsstrategi. Opfyldelsen heraf viser, at selskabets underliggende drift er sund og i god gænge, og at selskabets økonomiske fremgang ikke kun hviler på salg af byggeretter.

By & Havns medejerskab af projektselskaber, der er med til at løfte dele af byudviklingsopgaverne i samarbejde med eksterne parter, har også i 2020 bidraget både til et godt resultat af den primære drift og til en stærk pengestrøm. Således indbragte salget af PFA Nordhavn 1 P/S i alt 150 mio. kr., hvilket medførte en avance på 94 mio. kr.

Ved udgangen af 2020 udgør By & Havns nominelle gæld 12.406 mio. kr., hvilket er en nedgang på 430 mio. kr. i forhold til året før. Hvis der ses bort fra det i 2020 udbetalte bidrag til Sydhavnsmetroen (383 mio. kr. af det samlede bidrag på 483 mio. kr.), ville gælden være nedbragt med mere end 800 mio. kr. Det er femte år i træk, at det er lykkedes at reducere gælden.

### By & Havns gæld er nedbragt med 430 mio. kr.

Foruden den positive pengestrøm fra driftsaktiviteterne skyldes gældsnedbringelsen primært, at indtægterne fra salg af byggeretter for fjerde år i træk ligger over 1 mia. kr. I 2020 udgjorde det samlede salg af byggeretter således 1.178 mio. kr. Salgsomfanget i 2020 viser, at det er sandsynligt at nå det samlede salgsmål på 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023. Foruden de gennemførte salg er der indgået betingede salgsaftaler for ca. 2.000 mio. kr., der ventes endeligt gennemført i de kommende år.

### For fjerde år i træk er der solgt byggeretter for mere end 1 mia. kr.

Det store salg af byggeretter viser, at By & Havns **arealudvikling** fortsat præges af et højt aktivitetsniveau. De gennemførte salg repræsenterer i alt 145.000 etagemeter, hvoraf 63.000 etagemeter skal anvendes til boligformål og 82.000 etagemeter til erhvervs- eller offentlige formål. Størstedelen af salgene vedrører byggeretter i enten Ørestad eller Indre Nordhavn.

De gennemførte salg i Ørestad i 2020 har indebåret, at der nu kun resterer at blive solgt mindre end 400.000 etagemeter byggeret af de oprindelige ca. 3,2 mio. etagemeter. Af de resterende knap 400.000 etagemeter er der indgået betingede salgsaftaler for ca. 78.000 etagemeter, som vil blive effektueret i løbet af de

næste par år. I løbet af få år vil Ørestad bortset fra nogle enkelte delområder således fremstå som et færdigudviklet byområde.

Der er i 2020 fortsat arbejdet intenst med at få gennemført en planlægning af nye byområder for at sikre, at det er muligt at efterkomme de kommende års efterspørgsel efter især nye boliger i København.

En del af de kommende års efterspørgsel skal dækkes af byggemulighederne i de nye områder Vejlands Kvarter på Amager Fælled samt Stejlepladsen i Sydhavnen. Begge områder er overdraget fra Københavns Kommune som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter. Udviklingen af Ørestad Fælled Kvarter blev efter beslutning i Københavns Kommune stoppet i 2017. Lokalplanerne for områderne er efter forudgående VVM inkl. høringsproces godkendt af Københavns Kommune den 4. februar 2021. Den videre udvikling af områderne vil fortsætte i 2021 i regi af projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct.

I Nordhavn pågår arbejdet med at færdiggøre den første del omkring Århusgadekvarteret og på Redmolen og Trælsthollen. Der er nu flyttet 3.000 beboere ind i Århusgadekvarteret og på Sundmolen, og med åbningen af metrolinjen til Nordhavn begynder konturerne af et færdigt byområde at vise sig. Den næste etape af Nordhavn bliver udviklingen af Svanemølleholm. I 2020 blev der godkendt lokalplan for den vestlige del, og byggearbejderne på de første solgte byggefelter er igangsat af køberne.

Efter udvikling af Svanemølleholm skal først Levantkaj og dernæst Ydre Nordhavn byudvikles. En forudsætning herfor er, at den nuværende containerterminal på Levantkaj flyttes og at den overordnede vejinfrastruktur til og fra Nordhavn udbygges. Vejdirektoratet har igangsat projektering af Nordhavnstunnelen, der også er en afgørende forudsætning for en fortsat udvikling af Nordhavn.

For en mindre del af Ydre Nordhavn er byudviklingen dog allerede igangsat. Det sker omkring den såkaldte Tunnelfabrik, hvor By & Havn sammen med to eksterne projektpartnere vil udvikle en tidligere produktionshal til en ny attraktion i Nordhavn med mulighed for både rekreative oplevelser, spisesteder, mindre værksteder og ungdomsboliger. Lokalplan for området forventes endeligt vedtaget medio 2021.

Udviklingen af de mange nye byområder fra Ørestad i Syd over Enghave Brygge til Nordhavn kræver, at der gennemføres mange bygge- og moderniseringsopgaver. I 2020 afholdt By & Havn 263 mio. kr. til byggemodning, hvoraf den væsentligste del relaterer sig til Trælsthollen i Nordhavn.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København. Det forventes at ske gennem etablering af Lynetteholm, der skal etableres gennem nyttiggørelse af overskudsjord mellem Nordhavn og Refshaleøen. By & Havn har

i 2020 udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering vedrørende etablering af Lynetteholm med tilhørende høringsproces. Der er primo 2021 sendt lovforslag om etablering af Lynetteholm i høring.

Siden 2012 har overskudsjord kunnet afleveres i Nordhavn, der dermed har kunnet udvides til fremtidig brug for primært havneformål og rekreative formål. Depotet til forurenede jord er ved udgangen af 2020 nu helt opfyldt med 12,7 mio. tons jord. For den forurenede jord, der afleveres den kommende tid, vil der ske en mellemdeponering i Nordhavn frem til Lynetteholm ventes klar til at modtage jorden til endelig deponering i 2023. Der vil de næste par år stadig være mulighed for at aflevere ren jord i Nordhavn.

### Ny udlejningsstrategi: Investeringer på 500 mio. kr.

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

Det er i strategiperioden målet at øge lejeindtægterne med 50 mio. kr. Målet skal nås gennem implementering af en ny og mere aktiv udlejningsstrategi. Udlejningsstrategien omfatter bl.a. investeringer for knap 500 mio. kr. i en opgradering og renovering af fire store pakhuse på Sundmolen. Pakhusene omfatter knap 60.000 etagemeter og indeholder et stort potentiale for at udvikle moderne kontormiljøer med en attraktiv placering.

### Lejeindtægter skal øges med 50 mio. kr. årligt

Effekten af investeringerne i pakhuse vil først for alvor kunne ses på lejeindtægterne sidst i strategiperioden, mens de på kort sigt vil være stagnerende eller faldende. Lejeindtægterne har i 2020 således været på 215 mio. kr. mod 218 mio. kr. i 2019. Faldet skyldes, at visse lejemål er opsagt for at gøre plads til den forestående byudvikling.

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



By & Havn fortsatte i 2020 sin udbygning af forretningsområdet **Parkerings**. Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles parkeringsanlæg til dækning af det lokale parkeringsbehov. Modellen med store fælles parkeringsanlæg indebærer på den ene side, at By & Havn har store investeringsomkostninger, og på den anden side, at den enkelte bygherre ikke selv skal investere i parkeringsanlæg på sin matrikel. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne.

I 2020 er der samlet investeret 392 mio. kr. i nye parkeringsanlæg. Investeringerne rettede sig primært mod et parkeringshus på Hannemanns Allé i Ørestad med 560 pladser, der er ibrugtaget i januar 2021, samt en parkeringskælder med 1.000 pladser på Kronløbsøen i Nordhavn. Samtidig er yderligere fem parkeringshuse under opførelse eller planlægning.

### Investeringer på 392 mio. kr. i nye parkeringsanlæg

Til trods for udbygningen af parkeringsfaciliteterne i Ørestad og Nordhavn faldt omsætningen fra 94 mio. kr. i 2019 til 92 mio. kr. i 2020. Baggrunden var Covid-19-udbruddet, der havde den konsekvens, at en del erhvervskunder opsagde deres abonnementer pga. øget brug af hjemmearbejde. Kontantomsetningen faldt ligeledes, mens omsætningen fra beboerlicenser steg med 6 pct. som følge af øget tilflytning til områderne. Forventningen er, at kunderne vender tilbage, når forholdene normaliseres efter Covid-19. På længere sigt er der naturligvis større usikkerhed om efterspørgslen efter By & Havns parkeringspladser, dels som følge af konkurrencen fra nærtliggende parkeringsanlæg, dels mulige effekter af ændrede transportvaner.

Salget af el-biler er stigende, hvilket også øger behovet for el-ladestander. By & Havn har fokus på, hvorledes efterspørgslen efter ladestander kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde, og har igangsat opætning af 40 nye ladestander i selskabets parkeringsanlæg. Der er bevilget støtte fra en statslig pulje til udbygningen af ladestanderne.

Forretningsområdet **havnedrift** omfatter erhvervshavnen i Nordhavn og på Prøvestenen. Driften af By & Havns erhvervshavneaktiviteter varetages gennem det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmø Port AB. CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune. Der blev i 2020 indgået en ny lejeaftale, der løber fra 2020 og frem til og med 2044. Med den nye

lejeaftale er de økonomiske vilkår for en flytning af containerterminalen fra Levantkaj til Ydre Nordhavn og for havnedriften i øvrigt fastlagt. Beslutning vedrørende investering i en ny containerterminal i Ydre Nordhavn ventes truffet i de første måneder af 2021.

CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 2020 været hårdt ramt af Covid-19-udbruddet. Covid-19 har især ramt krydstogtområdet, hvor omsætningen stort set er faldet bort, men også CMP's øvrige produktområder har været ramt. By & Havns lejeindtægter fra CMP, der delvist er resultatafhængige, ligger derfor 40 mio. kr. lavere end budgetteret. CMP har pga. effekterne for krydstogt udskudt beslutningen om eventuelt at investere i en yderligere krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

På trods af en sæson uden krydstogtanløb i København Havn er planlægning af etableringen af landstrømsanlæg i København fortsat. Arbejdet er nu blevet understøttet i form af tildeling af tilskud fra EU på i alt 60 mio. kr. til etablering af landstrømsanlæg i København og Århus.

Bortfaldet af indtægter fra krydstogt i 2020 påvirkede naturligvis CMP's resultat markant. En ekstraordinær regnskabsmæssig regulering af CMP's resultat har dog indebåret, at CMP kommer ud af 2020 med et overskud på 176 mio. kr. Egenkapitalen i selskabet udgjorde 367 mio. kr. pr. 31. december 2020. CMP har ligeledes været presset på likviditeten. By & Havn har derfor i en afgrænset periode givet henstand for CMP's lejebetalinger. Selv om CMP evt. ser ind i endnu en sæson uden krydstogt, er likviditeten for en fortsat drift i 2021 dog sikret.

### EU-tilskud til etablering af landstrøm til krydstogtskibe

Der har i 2020 også været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke anvendes til erhvervshavn. By & Havns havnestrategi skal gøre Københavns Havn til Københavns blå samlingspunkt og være med til at skabe plads til endnu flere aktiviteter i havnen. Covid-19-udbruddet satte dog en væsentlig begrænsning på mulighederne for at sætte skub i udviklingen. Der er dog arbejdet videre på planlægningen af mange nye aktiviteter, og ved udgangen af 2020 blev der indgået et nyt samarbejde med WWF. Samarbejdet skal understøtte By & Havns havnestrategi ved at sætte fokus på at udvikle vandmiljøet og biodiversiteten i havnen til fordel for københavnere.

By & Havn arbejder samtidig på at sikre en forretningsmæssig udvikling af havnen. I strategiperioden ventes indtægterne herfra at kunne øges med 10 mio. kr. årligt.

## Hoved- og nøgletal

| Alle tal i mio. kr.                                             | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultatopgørelsen</b>                                       |        |        |        |        |        |
| Nettoomsætning                                                  | 360    | 539    | 485    | 452    | 475    |
| Resultat af kapitalandele                                       | 236    | 72     | 26     | 201    | 21     |
| Af- og nedskrivninger                                           | -94    | -122   | -96    | -83    | -124   |
| Resultat af primær drift                                        | 68     | 215    | 202    | 200    | 176    |
| Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld) | -190   | -175   | -202   | -225   | -180   |
| Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld) | -243   | -660   | -119   | 68     | -665   |
| Resultat efter finansielle poster                               | 114    | 112    | 27     | 176    | 17     |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme                  | 534    | 602    | 600    | -570   | 822    |
| Periodens resultat                                              | 595    | 230    | 710    | -100   | 354    |
| <b>Balance</b>                                                  |        |        |        |        |        |
| Aktiver                                                         | 16.012 | 15.844 | 15.635 | 16.376 | 16.608 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver                        | 739    | 507    | 314    | 1.174  | 467    |
| Egenkapital                                                     | -2.948 | -3.067 | -3.130 | -3.837 | -3.756 |
| Nettorentebærende gæld                                          | 15.687 | 16.123 | 16.121 | 15.993 | 17.464 |
| <b>Nøgletal</b>                                                 |        |        |        |        |        |
| Overskudsgrad                                                   | 19%    | 40%    | 42%    | 44%    | 37%    |
| Afkastningsgrad                                                 | 0%     | 1%     | 1%     | 1%     | 1%     |
| Solilitetsgrad                                                  | -18%   | -19%   | -20%   | -23%   | -23%   |
| Antal medarbejdere                                              | 126    | 122    | 113    | 111    | 114    |

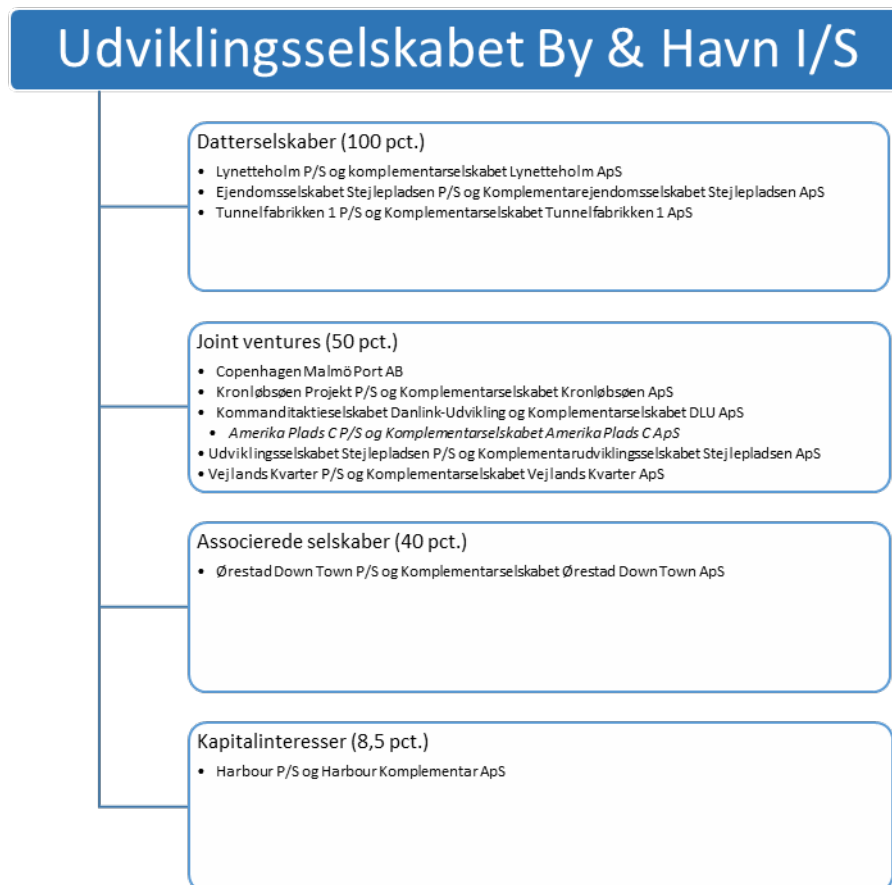
Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.



## Selskabsmæssige forhold

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

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns havn samt forestå havnedrift i Københavns havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af CMP, der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2020

### Datterselskaber

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

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.

Tunnelfabriken 1 P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive ejendommen kaldet Tunnelfabriken 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.

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

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, 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, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

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

Vejlands Kvarter P/S samt tilhørende komplementar. 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 Vejlands Kvarter i Ørestad.

### Associerede selskaber

Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2021.

PFA Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret. By & Havn har afhændet sine ejerandele i RetReal NSF Nordhavn 1 P/S i 1. kvartal af 2020.

### 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, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

## Om By & Havn

### Ejerforhold

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

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv, hvilket betyder, at By & Havn kan sikre, at byen ikke udvikles fra grund til grund, men til fremtiden – bykvarter for bykvarter.

### By & Havns bestyrelse

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af

medlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer, mens By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer. Valgperioden for de nuværende medlemmer løber fra 2018 til 2022.

Revisionsudvalget består af bestyrelsens medlemmer, og bestyrelsens næstformand er formand for udvalget. Revisionsudvalget godkender bl.a. revisionsplan, regnskabspraksis samt årets revisionsprotokollater.

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

### **Pia Gjellerup**

Født 1959

Centerleder, Center for Offentlig Innovation  
Formand for bestyrelsen  
Indtrådt 1. januar 2020  
Udpeget af Københavns Kommune  
Vederlag i 2020: 422.669 kr.

Ledelseshverv:  
Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse  
Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde  
Formand for Vanførefonden

### **Jonas Bjørn Jensen**

Født 1986

Politisk ordfører  
Bestyrelsesmedlem  
Indtrådt 2018  
Udpeget af Københavns Kommune  
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:  
Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokratiet  
Bestyrelsesmedlem i Vestforbrænding I/S  
Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB  
Bestyrelsesmedlem i Hotel og Restaurantskolen  
Medlem af Tryghedsgruppens Repræsentantskab

### **Lars Barfoed**

Født 1957

Næstformand for bestyrelsen  
Formand for revisionsudvalget  
Indtrådt 12. oktober 2020  
Udpeget af Den Danske Stat  
Vederlag i 2020: 70.241 kr.

Ledelseshverv:  
Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS  
Bestyrelsesformand for Danmarks  
Underholdningsorkester A/S

### **John Becher Krommes**

Født 1964

Specialarbejder  
Indtrådt 2008. Genvalgt 2010, 2014 og 2018  
Bestyrelsesmedlem  
Valgt af medarbejderne i By & Havn  
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:  
Tillidsmand 3F

**Charlotte Lund**

Født 1982

Projektkoordinator  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 2018  
 Udtrådt 22. august 2019  
 Indtrådt 1. februar 2020  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2020: 121.250 kr.

Ledelseshverv:  
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten

**Ida Lysbeck Madsen**

Født 1983

Projektchef  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 2015. Genvalgt 2018  
 Valgt af medarbejderne i By & Havn  
 Vederlag i 2020: kr. 132.085 kr.

**Marianne Sørensen**

Født 1964

CFO, Rambøll Group  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 25. april 2019  
 Udpeget af Den Danske Stat  
 Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:  
 Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB  
 Bestyrelsesmedlem i Energinet  
 Bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber i Rambøll  
 Gruppen A/S

**Heidi Wang**

Født 1956

Kommunalpolitiker  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 31. oktober 2019  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:  
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Venstre

**Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2020****Mads Lebech**

Født 1967

Næstformand  
 Indtrådt 2010  
 Udtrådt 15. august 2020  
 Udpeget af Den Danske Stat  
 Vederlag i 2020: 197.080 kr.

**Zenia Nørregaard**

Født 1986

Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 22. august 2019  
 Udtrådt 1. februar 2020  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2020: 10.835 kr.

**By & Havns direktion****Anne Skovbro**

Født 1969

Administrerende direktør  
 Tiltrådt 2018  
 Løn i 2020: kr. 2.625.478

Ledelseshverv:  
 Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse  
 Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark  
 Bestyrelsesmedlem i Green Building Council  
 Bestyrelsesmedlem i Ørestad Innovation City Copenhagen  
 Bestyrelsesmedlem i BRFFonden og BRFFholding A/S



Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2020

|                       | Bestyrelsesmøder<br>6 møder | Revisionsudvalget<br>3 møder |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Pia Gjellerup         | 6/6                         | 3/3                          |
| Mads Lebech *         | 3/3                         | 1/1                          |
| Lars Barfoed **       | 2/2                         | 1/1                          |
| Jonas Bjørn Jensen    | 5/6                         | 2/3                          |
| John Becher Krommes   | 6/6                         | 3/3                          |
| Charlotte Lund ***    | 5/6                         | 2/3                          |
| Ida Lysbeck Madsen    | 6/6                         | 3/3                          |
| Marianne Sørensen     | 6/6                         | 3/3                          |
| Heidi Wang            | 6/6                         | 3/3                          |
| Zenia Nørregaard **** | 0/0                         | 0/0                          |

\* Mads Lebech udtrådte af bestyrelsen den 15. august 2020.

\*\* Lars Barfoed indtrådte i bestyrelsen den 12. oktober 2020.

\*\*\* Charlotte Lund indtrådte i bestyrelsen den 1. februar 2020.

\*\*\*\* Zenia Nørregaard udtrådte af bestyrelsen den 1. februar 2020.

## Risikofaktorer

### Kontrol- og risikostyring

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

En væsentlig del af By & Havns økonomiske aktiviteter er knyttet til ejendomsmarkedet, der er særligt eksponeret over for konjunkturudsving. Det gælder i særlig grad arealudviklingsaktiviteterne med salg af byggeretter. Øvrige forretningsområder, primært parkering og havnedrift, er relativt robuste over for almindelige konjunkturudsving, og virker derfor som dæmpende over for negative økonomiske konsekvenser af konjunkturudsving. Disse forretningsområder er så til gengæld eksponeret mod andre forhold som f.eks. den teknologiske udvikling og trends inden for transport og bilejerskab (Parkering) eller geografiske områders attraktivitet for turister (Havnedrift). Sidstnævnte har f.eks. vist sig i forbindelse med udbrud af Covid-19, der har indebåret bortfald af krydstogtanløb til København i 2020.

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

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

### Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Arbejdet hermed overvåges overordnet set af bestyrelsens revisionsudvalg.

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

## Samfundsansvar

### FN Global Compact

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

### Anbefalinger for god selskabsledelse

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

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

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

## Regnskabsberetning

### Resultat

Årets resultat udgør 595 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 648 mio. kr., hvilket er 67 mio. kr. lavere end i 2019. Tilbagegangen i resultatet kan henføres til et fald i dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der i 2020 blev på 534 mio. kr., hvilket er 68 mio. kr. lavere end i 2019.

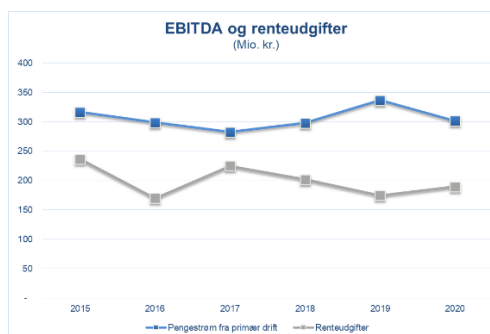
Resultatet efter finansielle poster er forbedret med lidt over 1 mio. kr. i forhold til 2019 og blev i alt på 114 mio. kr.

I 2020 er nettoomsætningen på 360 mio. kr., hvilket er et fald på 179 mio. kr. Faldet kan primært henføres til en ekstraordinær regulering af den regnskabsmæssige håndtering af lejeindtægter fra CMP. Reguleringen har ingen likviditetsmæssig betydning. Den negative regulering af lejeindtægterne fra CMP udlignes stort set af en positiv regulering af resultatet hos CMP, der dermed øger By & Havns resultat af ejerandele i CMP.

Ses der bort fra denne regulering (lineære indregning), er nettoomsætningen faldet med næsten 40 mio. kr. Faldet skyldes primært et fald i jord modtaget i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra. Parkeringsomsætningen og lejeindtægterne fra CMP lå som følge af Covid-19-udbruddet under omsætningen i 2019. Lejeindtægterne fra ejendomme lå ligeledes under 2019-niveauet pga. opsigelser af enkelte lejemål, idet områderne overgår til byudviklingsaktiviteter.

I 2020 ligger det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter under 2019-niveauet, hvilket skyldes færre omkostninger til ejendomsskatter. Ses der bort fra ejendomsskatter, er omkostningerne steget med 4,3 mio. kr., hvilket skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set.

I 2020 udgør EBITDA (ekskl. regulering af lineær indregning) 301 mio. kr. Beløbet mere end dækker nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet.



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

I 2020 udgør afskrivningerne 94 mio. kr., hvilket er et fald på 28 mio. kr. Faldet skyldes, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet pr. 30. juni 2020. Der har endvidere været højere afskrivninger på bygninger sammenlignet med 2019, hvilket skyldes en højere afskrivning på bygninger, der forventes at blive revet ned de kommende år som konsekvens af byudviklingen.

I 2020 udgør nettorenteudgifterne 190 mio. kr. (175 mio. kr. i 2019). Stigningen skyldes, at der i 2019 var indregnet en kursgevinst på gælden til Københavns Kommune. I 2020 er de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter på 1,5 pct. p.a.

I 2020 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 236 mio. kr., hvoraf 107 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 94 mio. kr. vedrører avance fra salg af kapitalandele i PFA Nordhavn 1 P/S. Det positive resultat i CMP skal ses i lyset af deres tilbageførsel af lineær indregning. Ses der bort fra den lineære indregning, ville CMP have haft et negativt resultat i 2020.

For 2020 udgør værdiregulering af investerings-ejendommene 534 mio. kr. mod 602 mio. kr. i 2019. Årets værdireguleringer fordeler sig med 52 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 482 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 433 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 49 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2020 i forhold til ultimo 2019 er markedsværdien af selskabets gæld blevet opjusteret med 53 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

## Balance

Ved udgangen af 2020 udgør den samlede balance 16.012 mio. kr. (15.844 mio. kr. i 2019). De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.125 mio. kr., hvilket er en stigning på 17 mio. kr. i forhold til i 2019. Stigningen kan henføres til en positiv værdiregulering af investerings-ejendomme samt tilgange i form af investeringer i byggemodninger, der tilsammen overstiger periodens afgang i form af salg af investeringsejendomme og afskrivninger.

Ved udgangen af 2020 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.931 mio. kr., hvilket er 21 mio. kr. højere end året før. Stigningen kan primært henføres til CMP's positive resultatudvikling grundet tilbageførslen af lineær indregning. Værdien af kapitalinteresser i Harbour P/S er ligeledes steget som følge af et positivt resultat i 2020, mens værdien af kapitalinteresser i associerede selskaber er faldet med 58 mio. kr. primært som følge af frasalg af ejerandelene i PFA Nordhavn 1 P/S.

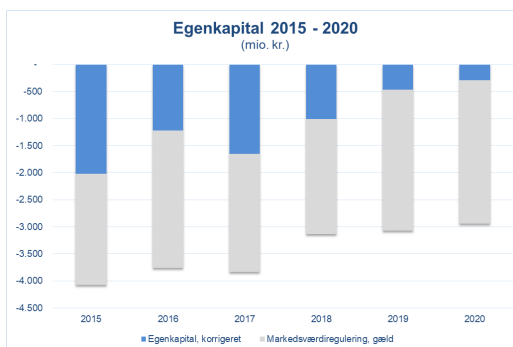
De samlede tilgodehavender er på balancedagen opgjort til 1.159 mio. kr., hvilket er en stigning på 122 mio. kr. Stigningen kan henføres til et øget tilgodehavende hos datterselskaber samt en stigning i værdien af derivater. Tilgodehavender hos datterselskaber er steget fra 3 mio. kr. i 2019 til 167 mio. kr. i 2020. Stigningen skyldes viderefaktureret arbejde i forbindelse med Lynetteholm. Omvendt er tilgodehavende hos joint ventures faldet med 101 mio. kr., hvilket kan henføres til tilbageførsel af lineær indregning vedrørende CMP's lejekontrakt.

Ved udgangen af 2020 har By & Havn en obligationsbeholdning på 716 mio. kr. (679 mio. kr. i 2019). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes i overvejende grad som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Ved udgangen af 2020 udgør de langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld 18.042 mio. kr. mod 18.426 mio. kr. året før.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.406 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. i 2019. Den nominelle gæld er således nedbragt med 432 mio. kr. i løbet af 2020.

Efter det overførte resultat for 2020 er egenkapitalen opgjort til -2.948 mio. kr. Foruden forbedringen af egenkapitalen med årets resultat på 595 mio. kr. er egenkapitalen blevet belastet som følge af ejernes beslutning om at trække 483 mio. kr. ud af selskabet til brug for Sydhavnsmetroen.



Figur 3. Egenkapital 2015 – 2020

Siden selskabets stiftelse er egenkapitalen blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af den faldende rente på i alt 2.651 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.651 mio. kr., kan (den korrigerede) egenkapital opgøres til -297 mio. kr.



### Forventninger til 2021 og de kommende år

By & Havn kom ud af 2020 med et tilfredsstillende resultat. Covid-19-udbruddet ramte ganske vist resultatet af forretningsområderne Parkering og Havnedrift, men dog ikke mere end at det blev opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet. Det resulterede igen i 2020 i et salg af investeringsejendomme på mere end 1 mia. kr. Det er forventningen, at denne udvikling fortsætter i 2021 og de næstfølgende år.

I 2021 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 335 mio. kr. og igen med en del salg af investeringsejendomme.

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.

På længere sigt vil selskabet også sælge ud af disse aktiver, når de ikke længere er en naturlig del af selskabets kernevirkksomhed. Et hurtigt frasalg af aktiverne til markedsværdi for at mindske gælden her og nu vil dog mindske sandsynligheden for, at selskabet når de langsigtede mål om en positiv egenkapital og gældsafvikling.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er ved at være brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet kan derfor komme ind 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 (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne). Med årets resultat er taget et stort skridt i denne retning, og forventningen er, at målet kan nås.

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

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Lokalplanerne for Vejlands Kvarter på Amager Fælled samt Stejlepladsen i Sydhavnen er efter forudgående VVM inkl. høringsproces godkendt af Københavns Kommune den 4. februar 2021. Den videre udvikling af områderne vil fortsætte i 2021 i regi af projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct.

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

# REGNSKAB



## De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015 og Rigsrevisorloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Rigsrevisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med Rigsrevisorlovens § 1, stk. 6, og den godkendte revisor er uafhængig af Udviklingsselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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

#### Frømhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S og Rigsrevisorloven, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

##### **Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af årsregnskabet.

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

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 24. marts 2021

**Rigsrevisionen**  
CVR: 77806113

Lone Lærke Strøm  
Rigsrevisor

Malene Sau Lan Leung  
Kontorchef

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Erik Lynge Skovgaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nummer: mne10089

Bryndís Símonardóttir  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nummer: mne40064

## Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

2020

2019

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

|                                                              |   |                |                |
|--------------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                                               | 1 | 359.902        | 539.389        |
| Andre driftsindtægter                                        |   | 48             | 234            |
| <b>Indtægter i alt</b>                                       |   | <b>359.950</b> | <b>539.623</b> |
| Personaleomkostninger                                        | 2 | -85.121        | -83.716        |
| Andre eksterne omkostninger                                  | 3 | -113.015       | -118.830       |
| Af- og nedskrivninger                                        | 4 | -93.881        | -121.746       |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              |   | <b>67.933</b>  | <b>215.331</b> |
| Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat       | 5 | 3.850          | 439            |
| Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat        | 5 | 107.119        | 67.978         |
| Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat | 5 | 92.771         | -2.095         |
| Resultat af kapitalinteresser efter skat                     | 5 | 32.046         | 5.701          |
| Finansielle indtægter                                        | 6 | 1.541          | 24.287         |
| Finansielle omkostninger                                     | 7 | -191.492       | -199.305       |
| <b>Resultat efter finansielle poster</b>                     |   | <b>113.768</b> | <b>112.336</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme               | 8 | 534.082        | 602.094        |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>           |   | <b>647.850</b> | <b>714.430</b> |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser             | 9 | -52.993        | -484.695       |
| <b>Årets resultat</b>                                        |   | <b>594.857</b> | <b>229.735</b> |

Forslag til resultatdisponering

10



## Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Aktiver pr. 31. december 2020

#### Anlægsaktiver

|                                                         |    |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver                   |    | 2.458             | 2.987             |
| Immaterielle anlægsaktiver                              | 11 | 2.458             | 2.987             |
| Investeringsejendomme                                   |    | 10.991.896        | 10.888.003        |
| Grunde og bygninger                                     |    | 452.855           | 483.806           |
| Havneindretninger                                       |    | 596.613           | 653.726           |
| Driftsmateriel                                          |    | 10.484            | 9.635             |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse                |    | 21.076            | 19.973            |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling |    | 50.000            | 50.000            |
| Materielle anlægsaktiver                                | 12 | 12.122.924        | 12.105.143        |
| Kapitalandele i datterselskaber                         | 13 | 28.835            | 27.034            |
| Kapitalandele i joint ventures                          | 13 | 300.247           | 243.461           |
| Kapitalandele i associerede selskaber                   | 13 | 32                | 58.524            |
| Kapitalandele i kapitalinteresser                       | 13 | 228.241           | 202.995           |
| Øvrige finansielle anlægsaktiver                        | 14 | 3.739             | 3.688             |
| Derivater                                               | 21 | 1.369.524         | 1.373.985         |
| Finansielle anlægsaktiver                               |    | 1.930.618         | 1.909.687         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                              |    | <b>14.056.000</b> | <b>14.017.817</b> |

#### Omsætningsaktiver

|                                                   |    |                   |                   |
|---------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser       | 15 | 55.516            | 74.446            |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme | 16 | 529.556           | 553.322           |
| Tilgodehavende hos datterselskaber                | 17 | 166.520           | 2.778             |
| Tilgodehavende hos joint ventures                 | 17 | 31.572            | 132.361           |
| Derivater                                         | 21 | 132.537           | 107.630           |
| Andre tilgodehavender                             | 18 | 234.501           | 157.701           |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 19 | 8.991             | 8.585             |
| Tilgodehavender                                   |    | 1.159.193         | 1.036.823         |
| Værdipapirer                                      | 21 | 716.112           | 679.039           |
| Likvide beholdninger                              | 21 | 80.688            | 110.043           |
| Værdipapirer og likvide beholdninger              |    | 796.800           | 789.082           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                    |    | <b>1.955.993</b>  | <b>1.825.905</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                              |    | <b>16.011.993</b> | <b>15.843.722</b> |

## Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note      31. dec. 2020      31. dec. 2019

### Passiver pr. 31. december 2020

#### Egenkapital

|                                                        |  |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Interessentskabskapital                                |  | 504.564           | 504.564           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |  | 80.062            | 81.525            |
| Overført resultat                                      |  | -3.532.423        | -3.652.660        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                               |  | <b>-2.947.797</b> | <b>-3.066.571</b> |

#### Hensatte forpligtelser

|                               |    |               |               |
|-------------------------------|----|---------------|---------------|
| Andre hensatte forpligtelser  | 20 | 78.400        | 68.751        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |    | <b>78.400</b> | <b>68.751</b> |

#### Gældsforpligtelser

|                                                    |    |                   |                   |
|----------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Kreditinstitutter                                  | 21 | 12.898.881        | 13.521.615        |
| Leasingforpligtelser                               | 21 | 43.578            | 47.448            |
| Deposita                                           |    | 46.828            | 47.719            |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 21 | 756.138           | 756.138           |
| Derivater                                          | 21 | 2.236.208         | 2.216.570         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |    | <b>15.981.633</b> | <b>16.589.490</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 21 | 2.057.855         | 1.834.706         |
| Gæld til Københavns Kommune                        | 21 | 2.244             | 2.244             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |    | 141.929           | 64.083            |
| Gæld til joint venture                             | 22 | 119.019           | 1.651             |
| Derivater                                          | 21 | 34.551            | 46.129            |
| Anden gæld                                         | 23 | 403.018           | 254.484           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |    | 141.141           | 48.755            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |    | <b>2.899.757</b>  | <b>2.252.052</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |    | <b>18.881.390</b> | <b>18.841.542</b> |

|                       |  |                   |                   |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver i alt</b> |  | <b>16.011.993</b> | <b>15.843.722</b> |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Eventualforpligtelser mv.         | 24 |
| Honorar til revisor               | 25 |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 26 |
| Segmentoplysninger                | 29 |

## Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

|                                                |    |                 |                 |
|------------------------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| Periodens resultat                             |    | 594.857         | 229.735         |
| Reguleringer                                   | 27 | -449.241        | 133.423         |
| Ændring i driftskapital                        | 28 | 236.326         | 83.938          |
| Renteindbetalinger og lignende                 |    | 151.219         | 197.968         |
| Renteudbetalinger og lignende                  |    | -407.273        | -452.425        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>        |    | <b>125.888</b>  | <b>192.639</b>  |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver              |    | -498            | -1.827          |
| Køb af materielle anlægsaktiver                |    | -738.937        | -505.714        |
| Ændring i finansielle anlægsaktiver            |    | 118.559         | -68.884         |
| Salg af investeringsejendomme                  |    | 1.202.263       | 1.013.150       |
| Salg af øvrige materielle anlægsaktiver        |    | 86              | 447             |
| Køb og salg af værdipapirer                    |    | -37.073         | 111.503         |
| Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber     |    | 98.750          | 0               |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>  |    | <b>643.150</b>  | <b>548.675</b>  |
| Optagelse af lån, nettoprovenue                |    | 1.428.758       | 1.754.267       |
| Tilbagebetaling af gæld                        |    | -1.844.151      | -2.268.251      |
| Indbetaling fra interessenter                  |    | 0               | 54.000          |
| Udbetaling til interessenter                   |    | -383.000        | -220.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> |    | <b>-798.393</b> | <b>-679.984</b> |
| Ændring i likvider                             |    | -29.355         | 61.330          |
| Likvider primo                                 |    | 110.043         | 48.713          |
| <b>Likvider ultimo</b>                         |    | <b>80.688</b>   | <b>110.043</b>  |
| Likvider specificeres således:                 |    |                 |                 |
| Likvide beholdninger                           |    | 80.688          | 110.043         |
| Bankgæld                                       |    | 0               | 0               |
| <b>Likvider ultimo</b>                         |    | <b>80.688</b>   | <b>110.043</b>  |

## Egenkapitalopgørelse

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020

|                                                                         | Interessent-<br>skabskapital | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter indre<br>værdis metode | Overført<br>resultat | I alt             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <i>Alle tal i 1.000 kr.</i>                                             |                              |                                                                      |                      |                   |
| Egenkapital 1. januar 2019                                              | 450.564                      | 14.337                                                               | -3.594.417           | -3.129.516        |
| Indbetaling fra interessenter                                           | 54.000                       | 0                                                                    | 0                    | 54.000            |
| Udbetaling til interessenter                                            | 0                            | 0                                                                    | -220.000             | -220.000          |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder        | 0                            | -790                                                                 | 0                    | -790              |
| Periodens resultat                                                      | 0                            | 67.978                                                               | 161.757              | 229.735           |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b>                                    | <b>504.564</b>               | <b>81.525</b>                                                        | <b>-3.652.660</b>    | <b>-3.066.571</b> |
| Uddeling til interessenter                                              |                              |                                                                      | -483.000             | -483.000          |
| Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder        | 0                            | 6.917                                                                | 0                    | 6.917             |
| Modtaget udbytte                                                        |                              | -98.750                                                              | 98.750               | 0                 |
| Periodens resultat                                                      | 0                            | 132.424                                                              | 462.433              | 594.857           |
| Reklassifikation reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |                              | -42.054                                                              | 42.054               | 0                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b>                                    | <b>504.564</b>               | <b>80.062</b>                                                        | <b>-3.532.423</b>    | <b>-2.947.797</b> |

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2020

2019

### Note 1 Nettoomsætning

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Havneindtægter              | 1.488          | 2.245          |
| Lejeindtægter, ejendomme    | 215.256        | 218.143        |
| Lejeindtægter, havn         | 66.912         | 76.829         |
| Lineær indregning           | -139.713       | 0              |
| Parkeringsindtægter         | 92.450         | 94.056         |
| Jordmodtagelse, havn        | 111.328        | 133.912        |
| Øvrig omsætning             | 12.181         | 14.204         |
| <b>Nettoomsætning i alt</b> | <b>359.902</b> | <b>539.389</b> |

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

### Note 2 Personaleomkostninger

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lønninger                             | 73.209        | 70.996        |
| Pensioner                             | 7.699         | 6.692         |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.124         | 1.173         |
| Øvrige personaleomkostninger          | 3.089         | 4.855         |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>    | <b>85.121</b> | <b>83.716</b> |

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

|                                                   |              |              |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Løn til direktionen                               | 2.423        | 2.422        |
| Øvrige udbetalinger til direktionen               | 202          | 230          |
| Bestyrelse                                        | 1.482        | 1.492        |
| <b>Vederlag til direktion og bestyrelse i alt</b> | <b>4.107</b> | <b>4.144</b> |

I øvrige udbetalinger til direktionen indgår resultatløn til direktionen, som i henhold til kontrakten kan udgøre op til 10 pct. af ordinær løn.

|                                                |     |     |
|------------------------------------------------|-----|-----|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 126 | 122 |
|------------------------------------------------|-----|-----|

### Note 3 Andre eksterne omkostninger

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Drifts- og administrationsomkostninger   | 83.564         | 80.710         |
| Ejendomsskatter og afgifter              | 29.451         | 38.120         |
| <b>Andre eksterne omkostninger i alt</b> | <b>113.015</b> | <b>118.830</b> |

### Note 4 Af- og nedskrivninger

|                                    |               |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Bygninger                          | 31.299        | 9.549          |
| Havneindretninger                  | 58.262        | 108.181        |
| Driftsmateriel                     | 3.293         | 3.329          |
| Software                           | 1.027         | 687            |
| <b>Af- og nedskrivninger i alt</b> | <b>93.881</b> | <b>121.746</b> |

I afskrivninger vedrørende havneindretninger udgør 36.702 tkr. afskrivninger vedrørende jorddepot. Pr. 31. december 2019 udgjorde afskrivningen 86.677 tkr. Jorddepotet er pr. 31. december 2020 fuldt afskrevet.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2020

2019

### Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

#### Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

|                                                                 |              |            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar | 1.514        | 442        |
| Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar                     | -154         | -3         |
| FN-Byen P/S med tilhørende komplementar                         | 2.490        | 0          |
| <b>Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt</b>     | <b>3.850</b> | <b>439</b> |

#### Resultat af andel i joint ventures efter skat:

|                                                                       |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Copenhagen Malmö Port AB                                              | 106.744        | 16.447        |
| Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar | 2.191          | 52.440        |
| Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar                   | -1.636         | -909          |
| Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar      | -72            | 0             |
| Vejlands Kvarter P/S med tilhørende komplementar                      | -108           | 0             |
| <b>Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt</b>            | <b>107.119</b> | <b>67.978</b> |

#### Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

|                                                                   |               |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar                 | -3.564        | -347          |
| Marmorbyen P/S med tilhørende komplementar                        | 2.509         | 0             |
| PFA Nordhavn 1 P/S med tilhørende komplementar                    | 93.826        | -1.748        |
| <b>Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt</b> | <b>92.771</b> | <b>-2.095</b> |

#### Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

|                                                               |               |              |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Harbour P/S med tilhørende komplementar                       | 32.046        | 5.701        |
| <b>Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt</b> | <b>32.046</b> | <b>5.701</b> |

**Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt** **235.786** **72.023**

I resultat af andel i joint ventures efter skat indgår resultatet fra CMP med 106,7 mio. kr. CMP har ligesom By & Havn tilbageført den lineære indregning, der var knyttet til en nu ophørt lejeaftale, jf. note 1. Ses der bort fra den lineære indregning, ville By & Havns andel af CMP's resultat have været negativ med ca. 33 mio. kr.

By & Havn har i 2020 afhændet kapitalandele i det associerede selskab PFA Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementar. Salget gav en avance på 93,8 mio. kr.

Resultat FN-Byen P/S samt Marmorbyen P/S vedrører tilbageførsel af hensættelser i forbindelse med 5-års gennemgang mv. Begge selskaber blev likvideret i tidligere regnskabsår.

### Note 6 Finansielle indtægter

|                                       |              |               |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Renteindtægter, tilknyttede selskaber | 0            | 112           |
| Renteindtægter, Københavns Kommune    | 1.179        | 755           |
| Kursgevinst, Københavns Kommune       | 0            | 23.403        |
| Valutakursreguleringer                | 352          | 0             |
| Andre finansielle indtægter           | 10           | 17            |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>    | <b>1.541</b> | <b>24.287</b> |

### Note 7 Finansielle omkostninger

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger, kreditinstitutter        | 231.940        | 281.380        |
| Renteomkostninger, finansielle instrumenter | -49.042        | -91.648        |
| Renteomkostninger, værdipapirer             | 5.400          | 5.542          |
| Finansiel leasing                           | 3.193          | 3.193          |
| Valutakursreguleringer                      | -2             | 837            |
| Andre finansielle omkostninger              | 3              | 1              |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>       | <b>191.492</b> | <b>199.305</b> |



## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2020

2019

### Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

|                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gevinst ved salg af investeringsejendomme               | 51.807         | 96.014         |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme              | 482.275        | 506.080        |
| <b>Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt</b> | <b>534.082</b> | <b>602.094</b> |

### Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

|                                                               |                |                 |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Markedsværdiregulering af lån                                 | -155.908       | -416.506        |
| Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps               | 102.915        | -68.189         |
| <b>Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt</b> | <b>-52.993</b> | <b>-484.695</b> |

### Note 10 Forslag til resultatdisponering

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 132.424        | 67.978         |
| Overført overskud                                      | 462.433        | 161.757        |
| <b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>           | <b>594.857</b> | <b>229.735</b> |

### Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Kostpris 1. januar                             | 3.678        |
| Overførsler i perioden                         | 498          |
| Kostpris 31. december 2020                     | 4.176        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                | 691          |
| Periodens afskrivninger                        | 1.027        |
| Af- og nedskrivning 31. december 2020          | 1.718        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>2.458</b> |
| Afskrives over                                 | 4 år         |

## Noter

### Note 12 Materielle anlægsaktiver

| Alle tal i 1000 kr.                                         | Investerings-<br>ejendomme | Grunde og<br>bygninger | Havne-<br>indretninger | Driftsmateriel | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under udførelse | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under udførelse,<br>forudbetaling |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar                                          | 10.047.805                 | 559.451                | 1.469.540              | 37.884         | 19.973                                         | 50.000                                                           |
| Tilgang                                                     | 0                          | 0                      | 0                      | 0              | 739.434                                        | 0                                                                |
| Afgang i perioden                                           | -463.622                   | 0                      | 0                      | -3.936         | 0                                              | 0                                                                |
| Overførsler i perioden                                      | 732.122                    | 348                    | 1.148                  | 4.215          | -738.331                                       | 0                                                                |
| Kostpris 31. december 2020                                  | 10.316.305                 | 559.799                | 1.470.688              | 38.163         | 21.076                                         | 50.000                                                           |
| Værdireguleringer 1. januar                                 | 840.198                    | 0                      | 0                      | 0              | 0                                              | 0                                                                |
| Periodens værdiregulering                                   | 482.275                    | 0                      | 0                      | 0              | 0                                              | 0                                                                |
| Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer | -646.882                   | 0                      | 0                      | 0              | 0                                              | 0                                                                |
| Værdireguleringer 31. december 2020                         | 675.591                    | 0                      | 0                      | 0              | 0                                              | 0                                                                |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                             | 0                          | 75.645                 | 815.813                | 28.249         | 0                                              | 0                                                                |
| Periodens afskrivninger                                     | 0                          | 31.299                 | 58.262                 | 3.293          | 0                                              | 0                                                                |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver     | 0                          | 0                      | 0                      | -3.863         | 0                                              | 0                                                                |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020                     | 0                          | 106.944                | 874.075                | 27.679         | 0                                              | 0                                                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>              | <b>10.991.896</b>          | <b>452.855</b>         | <b>596.613</b>         | <b>10.484</b>  | <b>21.076</b>                                  | <b>50.000</b>                                                    |

I grunde og bygninger indgår finansielt leasede aktiver med 41.757 t.kr.

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2020 opgjort til en værdi af 10.992 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 3.000 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.992 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbesummer, der i henhold til indgåede salgsaftaler opkræves de næste 60 år for de byggeretter, der ligger placeret tæt på metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte områder, der i alt udgør ca. 28 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2020 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2020.

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

#### Udlejningsejendomme:

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

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

## Noter

### Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Udlejningsejendomme (fortsat):

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

Aktuel leje

÷ Korrektion for generel tomgang

÷ Drift og vedligehold

÷ Ejendomsskatter

÷ Administration (3 pct. af bruttoglejen)

= Nettogleje

Nettoglejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 7,6 pct., lagerlejemål 0,5 pct. samt showroom, butik og restaurant 5,8 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

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

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2020.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 3,0 og 8,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme til afvikling fastsat til 20 pct. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelsesperiode på 17 år, er anvendt et afkastkrav på 2 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer samt konkrete valuarvurderinger af de mest værdifulde bygningslejemål. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 5,62 pct.

Den kapitaliserede nettogleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (47 mio. kr.).

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 3.000 mio. kr. til 2.580 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.603 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

| Primære afkastkrav (pct.)                   | +1,0  | +0,5  | Centralt skøn,<br>5,6 pct. | -0,5  | -1,0  |
|---------------------------------------------|-------|-------|----------------------------|-------|-------|
| Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.) | 2.580 | 2.774 | 3.000                      | 3.274 | 3.603 |

#### Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt mere end 3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,7 mio. etagemeter. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være 30-50 år afhængig af konjunkturudviklingen.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggemodnings- og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om pris, afhændelsestidspunkt og diskonteringsfaktor, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

## Noter

### Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Udviklingsejendomme (fortsat):

By & Havns byggeretter i Vejlands Kvarter på Amager Fælled og på Stejlepladsen i Sydhavnen er optaget til 0 i regnskabet, da der på balancedagen ikke var godkendt en lokalplan for byudvikling af områderne.

Lokalplanerne blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 5. februar 2021, hvorefter der er mulighed for at udvikle områderne og dermed opskrive værdierne af områderne til forsigtig skønnet markedsværdi efter ovenstående principper.

#### Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2020 opgjort til 7.992 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

#### Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Ved allerede indgåede salg, hvor overdragelsen dog først betales på et senere tidspunkt, er der anvendt en real diskonteringsfaktor på 3 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,4 pct. realt (ca. 7,5 pct. nominelt).

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med 865 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 1.127 mio. kr.

#### Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor:

| Real diskonteringsfaktor (pct.) | 6,4 pct. | 5,9 pct. | Centralt skøn,<br>5,4 pct. | 4,9 pct. | 4,4 pct. |
|---------------------------------|----------|----------|----------------------------|----------|----------|
| Beregnet dagsværdi (mio. kr.)   | 7.127    | 7.533    | 7.992                      | 8.514    | 9.119    |

#### Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige ca. 3 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 728 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 698 mio. kr.

#### Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt:

| Salgstidspunkt                | Alle salg<br>udskydes 1 år | Centralt skøn | Alle salg<br>fremrykkes 1 år |
|-------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|
| Beregnet dagsværdi (mio. kr.) | 7.264                      | 7.992         | 8.690                        |

#### Salgspriser

Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den forventede salgsperiode.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en stigning i de beregnede dagsværdier på 1.038 mio. kr.

#### Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser:

| Ændring i pris (pct.)         | -10 pct. | -5 pct. | Centralt skøn | +5 pct. | +10 pct. |
|-------------------------------|----------|---------|---------------|---------|----------|
| Beregnet dagsværdi (mio. kr.) | 6.952    | 7.471   | 7.992         | 8.511   | 9.030    |

#### Materielle anlægsaktiver under opførelse

I posten materielle anlægsaktiver under opførelse samt materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetalinger vedrører 56,5 mio. kr. investeringsejendomme. Posten er indregnet til kostpris, da opførelse til dagsværdi er forbundet med usikkerhed.

## Noter

### Note 13 Finansielle anlægsaktiver

| Alle tal i 1.000 kr.                           | Kapitalandele i datterselskaber | Kapitalandele i joint ventures | Kapitalandele i associerede selskaber | Kapitalinteresser |
|------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar                             | 26.595                          | 292.741                        | 70.264                                | 96.157            |
| Periodens tilgang                              | 440                             | 46.250                         | 0                                     | 0                 |
| Periodens afgang                               | 0                               | -4.750                         | -50.400                               | 0                 |
| Kostpris 31. december 2020                     | 27.035                          | 334.241                        | 19.864                                | 96.157            |
| Værdireguleringer 1. januar                    | 439                             | -49.280                        | -11.730                               | 100.038           |
| Valutakursregulering                           | 0                               | 6.917                          | 0                                     | 0                 |
| Over/underkurs ved salg af kapitalandele       | -2.489                          | 0                              | -96.336                               | 0                 |
| Periodens resultat                             | 3.850                           | 107.119                        | 92.771                                | 32.046            |
| Periodens afgang                               | 0                               | 0                              | -4.537                                | 0                 |
| Udbytte til moderselskabet                     | 0                               | -98.750                        | 0                                     | 0                 |
| Værdireguleringer 31. december 2020            | 1.800                           | -33.994                        | -19.832                               | 132.084           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>28.835</b>                   | <b>300.247</b>                 | <b>32</b>                             | <b>228.241</b>    |

| Navn                                              | Hjemsted  | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |          |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------|----------|
| <b>Datterselskaber:</b>                           |           |                 |                      |          |
| Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S               | København | TDKK            | 600                  | 100 pct. |
| Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS   | København | TDKK            | 40                   | 100 pct. |
| Lynetteholm P/S                                   | København | TDKK            | 500                  | 100 pct. |
| Komplementar Lynetteholm ApS                      | København | TDKK            | 40                   | 100 pct. |
| Tunnelfabrikken 1 P/S                             | København | TDKK            | 400                  | 100 pct. |
| Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS       | København | TDKK            | 40                   | 100 pct. |
| <b>Joint ventures:</b>                            |           |                 |                      |          |
| 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            | 2.540                | 50 pct.  |
| Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS     | København | TDKK            | 50                   | 50 pct.  |
| Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S             | København | TDKK            | 20.000               | 50 pct.  |
| Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS | København | TDKK            | 40                   | 50 pct.  |
| Vejlands Kvarter P/S                              | København | TDKK            | 1.200                | 50 pct.  |
| Komplementarselskabet Vejlands Kvarter ApS        | København | TDKK            | 40                   | 50 pct.  |
| <b>Associerede selskaber:</b>                     |           |                 |                      |          |
| Ørestad Down Town P/S                             | København | TDKK            | 18.500               | 40 pct.  |
| Komplementarselskabet Ørestad Down Town ApS       | København | TDKK            | 80                   | 40 pct.  |
| <b>Kapitalinteresser</b>                          |           |                 |                      |          |
| Harbour P/S                                       | København | TDKK            | 96.077               | 8,5 pct. |
| Harbour Komplementar ApS                          | København | TDKK            | 80                   | 8,5 pct. |

## Noter

### Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

| Alle tal i 1.000 kr.                           |  | Andre tilgodehavender |
|------------------------------------------------|--|-----------------------|
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar                |  | 3.688                 |
| Periodens tilgang                              |  | 86                    |
| Periodens afgang                               |  | -35                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> |  | <b>3.739</b>          |

| Alle tal i 1.000 kr. | 31. dec. 2020 | 31. dec. 2019 |
|----------------------|---------------|---------------|
|----------------------|---------------|---------------|

### Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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.

Selskabet har samlet set hensat et uvæsentligt beløb til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

### Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

|                                                                |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skødekonti og garantier                                        | 157.118        | 325.582        |
| Andre tilgodehavender ejendomssalg                             | 372.438        | 227.740        |
| <b>Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt</b> | <b>529.556</b> | <b>553.322</b> |

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 529 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Der er ingen væsentlige kreditrisici for tab på investeringsejendomme, idet der er tale om skødekonti og garantier. Såfremt tilgodehavender ved ejendomssalg ikke indfries, vil investeringsejendomme tilfalde By & Havn.

### Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

#### Tilgodehavender hos datterselskaber:

|                                                        |                |              |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S | 50             | 0            |
| Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S                     | 135.870        | 2.778        |
| Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S               | 30.600         | 0            |
| <b>Tilgodehavender hos datterselskaber i alt</b>       | <b>166.520</b> | <b>2.778</b> |

#### Tilgodehavender hos joint ventures:

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB               | 31.572         | 132.232        |
| Tilgodehavende hos Kronløbsøen P/S                        | 0              | 129            |
| <b>Tilgodehavender hos joint ventures i alt</b>           | <b>31.572</b>  | <b>132.361</b> |
| <b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b>198.092</b> | <b>135.139</b> |

Faldet i tilgodehavender hos CMP skyldes tilbageførsel af den regnskabsmæssige linære indregning af lejekontrakt. Pr. 31. december 2020 udgør tilgodehavender 31,6 mio. kr., og posten fordeler sig på tilgodehavende på 35,1 mio. kr., hvor By & Havn har givet henstand for betalingen vedrørende lejeaftalen indtil den 31. december 2020. Modsat har By & Havn et skyldigt depositum på 3,5 mio. kr. til CMP.

Pr. 31. december udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 135,9 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende VVM i forbindelse med etablering af Lynetteholm på 122,2 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 13,7 mio. kr.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Note 18 Andre tilgodehavender

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter | 96.537         | 85.948         |
| Grundskyld                                   | 57.900         | 21.693         |
| Øvrige tilgodehavender                       | 80.064         | 50.060         |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>           | <b>234.501</b> | <b>157.701</b> |

### Note 19 Periodeafgrænsningsposter

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Forudbetalinger                        | 4.267        | 3.681        |
| Periodiserede salgsomkostninger        | 4.724        | 4.904        |
| <b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b> | <b>8.991</b> | <b>8.585</b> |

### Note 20 Andre hensatte forpligtelser

| Alle tal i 1000 kr.                            | Vedrørende<br>ejendomssalg | Øvrige arealer | Understøt-<br>telsesfond | I alt         |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------|
| Kostpris 1. januar                             | 36.802                     | 31.900         | 49                       | 68.751        |
| Tilgang i perioden                             | 9.652                      | 0              | 0                        | 9.652         |
| Afgang i perioden                              | 0                          | 0              | -3                       | -3            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>46.454</b>              | <b>31.900</b>  | <b>46</b>                | <b>78.400</b> |

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Inden for 1 år                                 | 0             |
| Mellem 1 og 5 år                               | 44.700        |
| Efter 5 år                                     | 33.700        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> | <b>78.400</b> |

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af arealer.

Hensatte forpligtelser til øvrige arealer vedrører forpligtelser, der påhviler på By & Havns øvrige arealer.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2020 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.



## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kreditinstitutter               | 14.952.866        | 15.352.626        |
| Derivater                       | 768.698           | 781.084           |
| Leasingforpligtelser            | 47.448            | 51.142            |
| Gæld til Københavns Kommune     | 758.382           | 758.382           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b> | <b>16.527.394</b> | <b>16.943.234</b> |

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

| Alle tal i 1000 kr.             | Kredit-<br>institutter | Derivater      | Finansiell<br>Leasinggæld | Gæld til Kbh.<br>Kommune | I alt<br>2020     | I alt<br>2019     |
|---------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristet gæld                | 2.151.972              | -97.986        | 3.870                     | 2.244                    | 2.060.100         | 1.834.706         |
| Forfalder mellem 1 og 5 år      | 5.625.818              | -230.319       | 17.184                    | 0                        | 5.412.683         | 4.916.177         |
| Forfalder efter 5 år            | 7.175.076              | 1.097.003      | 26.394                    | 756.138                  | 9.054.611         | 10.192.351        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b> | <b>14.952.866</b>      | <b>768.698</b> | <b>47.448</b>             | <b>758.382</b>           | <b>16.527.394</b> | <b>16.943.234</b> |

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

| Alle tal i 1000 kr.             | Kredit-<br>institutter | Derivater     | Finansiell<br>Leasinggæld | Gæld til Kbh.<br>Kommune | I alt<br>2020     | I alt<br>2019     |
|---------------------------------|------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristet gæld                | 2.037.321              | -212.246      | 3.870                     | 2.244                    | 1.831.189         | 3.041.374         |
| Forfalder mellem 1 og 5 år      | 5.250.000              | -3.500.000    | 17.184                    | 0                        | 1.767.184         | 1.675.004         |
| Forfalder efter 5 år            | 5.100.000              | 3.760.500     | 26.394                    | 756.138                  | 9.643.032         | 8.955.385         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b> | <b>12.387.321</b>      | <b>48.254</b> | <b>47.448</b>             | <b>758.382</b>           | <b>13.241.405</b> | <b>13.671.763</b> |

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                    | 55.516           | 74.446         |
| Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme              | 529.556          | 553.322        |
| Tilgodehavende hos datterselskaber                             | 166.520          | 2.778          |
| Tilgodehavende hos joint ventures                              | 31.572           | 132.361        |
| Andre tilgodehavender                                          | 234.501          | 157.701        |
| <b>Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris</b> | <b>1.017.665</b> | <b>920.608</b> |

|                                                                                       |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Derivater ekskl. renter                                                               | 1.396.810        | 1.383.185        |
| Derivater, renter                                                                     | 105.251          | 98.430           |
| Værdipapirer                                                                          | 716.112          | 679.039          |
| Likvide beholdninger                                                                  | 80.688           | 110.043          |
| <b>Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b> | <b>2.298.861</b> | <b>2.270.697</b> |

|                                                                 |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til Københavns Kommune                                     | 758.382          | 758.382          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                        | 141.929          | 64.083           |
| Gæld til joint venture                                          | 119.019          | 1.651            |
| Leasingforpligtelser                                            | 47.448           | 51.142           |
| Anden gæld ekskl. renter                                        | 347.603          | 196.615          |
| <b>Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris</b> | <b>1.414.381</b> | <b>1.071.873</b> |

|                                                                             |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kreditinstitutter                                                           | 14.952.866        | 15.352.626        |
| Derivater ekskl. renter                                                     | 2.236.208         | 2.222.392         |
| Derivater, renter                                                           | 34.551            | 40.306            |
| Anden gæld, renter                                                          | 55.415            | 57.488            |
| <b>Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b> | <b>17.279.040</b> | <b>17.672.812</b> |

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

|                          | 2020             |                   | 2019             |                   |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                          | Aktiver          | Passiver          | Aktiver          | Passiver          |
| Renteswaps               | 1.392.694        | -2.217.651        | 1.380.842        | -2.202.981        |
| Valutaswaps              | 4.116            | -18.557           | 2.329            | -19.411           |
| Terminsforretninger      | 0                | 0                 | 14               | 0                 |
| <b>Derivater i alt</b>   | <b>1.396.810</b> | <b>-2.236.208</b> | <b>1.383.185</b> | <b>-2.222.392</b> |
| Bruttoværdi derivater    | 1.396.810        | -2.236.208        | 1.383.185        | -2.222.393        |
| Vedhængende renter       | 105.251          | -34.551           | 98.430           | -40.306           |
| <b>Bruttoværdi total</b> | <b>1.502.061</b> | <b>-2.270.759</b> | <b>1.481.615</b> | <b>-2.262.699</b> |
| Modregning netting       | -1.351.015       | 1.351.015         | -1.351.188       | 1.351.188         |
| Sikkerhedsstillelse      | -48.354          | 582.919           | -36.824          | 608.086           |
| <b>Nettoværdi total</b>  | <b>102.692</b>   | <b>-336.825</b>   | <b>93.603</b>    | <b>-303.425</b>   |

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

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

#### Politik for styring af finansielle risici:

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaf tale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Direktionen forelægger en gang årligt en finansstrategi og en finansieringsinstruks for selskabets bestyrelse. I finansstrategien og finansieringsinstruksen fastlægges rammerne for selskabets daglige finansielle dispositioner for det kommende år. Rammerne omfatter bl.a. fordeling af låneporteføljen på henholdsvis rentetyper og valuta samt modpartsrisici.

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Renterisici:

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

| Pct. af nettogæld:                    | Ramme      | 31. dec. 2020 | 31. dec. 2019 |
|---------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Variabelt forrentet gæld (under 1 år) | 0-40 pct.  | 15,1 pct.     | 24,2 pct.     |
| Fast forrentet gæld (over 1 år)       | 30-60 pct. | 47,5 pct.     | 39,6 pct.     |
| Indekseret gæld (realrentebaseret)    | 20-40 pct. | 37,4 pct.     | 36,2 pct.     |

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

| Pct.:        | 31. dec. 2020 | 31. dec. 2019 |
|--------------|---------------|---------------|
| DKK          | 88,5          | 82,0          |
| EUR          | 11,5          | 18,0          |
| <b>Total</b> | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b>  |

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 88,5 pct. i DKK og 11,5 pct. i EUR.

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

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2020:

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

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2019:

| 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   | 110.043           | 0             | 0        | 0               | 0        | 0                 | 110.043            | 110.043            |
| Værdipapirer           | 0                 | 672.273       | 0        | 0               | 0        | 0                 | 672.273            | 679.039            |
| I alt                  | 110.043           | 672.273       | 0        | 0               | 0        | 0                 | 782.316            | 789.082            |
| Obligationslån og gæld | -1.911.509        | -1.950.000    | 0        | -2.050.000      | 0        | -6.900.000        | -12.811.509        | -15.294.502        |
| Valua- og renteswaps   | -1.126.171        | 1.350.000     | 0        | 1.750.000       | 0        | -2.024.559        | -50.730            | -839.222           |
| Valutatransaktioner    | 0                 | 0             | 0        | 0               | 0        | 0                 | 0                  | 14                 |
| I alt                  | -3.037.680        | -600.000      | 0        | -300.000        | 0        | -8.924.559        | -12.862.239        | -16.133.710        |
| <b>Nettogæld</b>       | <b>-2.927.637</b> | <b>72.273</b> | <b>0</b> | <b>-300.000</b> | <b>0</b> | <b>-8.924.559</b> | <b>-12.079.923</b> | <b>-15.344.628</b> |

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 607 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 572 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

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

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

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

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

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

Varighed og kursfølsomhed 2020:

|                    | Varighed (år) | BPV           | Dagsværdi         |
|--------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Nominel gæld       | 7,71          | 6.819         | 10.564.264        |
| Realrentegæld      | 8,12          | 4.918         | 4.360.500         |
| <b>Nettogælden</b> | <b>7,88</b>   | <b>11.738</b> | <b>14.924.764</b> |

Varighed og kursfølsomhed 2019:

|                    | Varighed (år) | BPV           | Dagsværdi         |
|--------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Nominel gæld       | 7,74          | 7.084         | 10.970.069        |
| Realrentegæld      | 8,79          | 5.420         | 4.374.559         |
| <b>Nettogælden</b> | <b>8,16</b>   | <b>12.504</b> | <b>15.344.628</b> |

Selskabets varighed udgjorde 7,88 år ultimo 2020, sammensat af 7,71 år på den nominelle gæld og 8,12 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 11,7 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, der afspejler den gæld der er optaget fratrullet aktiver bestående af placeringer og likvider. Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Valutarisici:

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

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

2020:

| Alle tal i 1.000 kr.                               | DKK               | EUR              | GBP           | Total             |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bank                                               | -49.034           | -30.619          | -1.035        | -80.688           |
| Investeringer                                      | 0                 | -716.112         | 0             | -716.112          |
| Gæld                                               | 14.866.218        | 0                | 86.648        | 14.952.866        |
| Swaps                                              | -1.607.426        | 2.462.762        | -86.638       | 768.698           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b> | <b>13.209.758</b> | <b>1.716.031</b> | <b>-1.025</b> | <b>14.924.764</b> |
| Procent                                            | 88,5 pct.         | 11,5 pct.        | 0 pct.        | 100 pct.          |

2019:

| Alle tal i 1.000 kr.                               | DKK               | EUR              | GBP           | Total             |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bank                                               | -101.670          | -7.243           | -1.130        | -110.043          |
| Investeringer                                      | 0                 | -679.039         | 0             | -679.039          |
| Gæld                                               | 15.242.450        | 0                | 110.176       | 15.352.626        |
| Swaps                                              | -2.672.319        | 3.563.927        | -110.524      | 781.084           |
| FX Forwards                                        | 112.089           | -112.104         | 0             | -15               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b> | <b>12.580.550</b> | <b>2.765.541</b> | <b>-1.478</b> | <b>15.344.613</b> |
| Procent                                            | 82 pct.           | 18 pct.          | 0 pct.        | 100 pct.          |

#### Kreditrisici:

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

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

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Placeringen kan foretages som indskud i banker samt ved køb af obligationer eller lignende. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

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

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Kreditrisici (fortsat):

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

| Lang rating | Mio. kr. | Maks. løbetid, år |
|-------------|----------|-------------------|
| Aaa/AAA     | 750      | 1,00              |
| Aa1/AA+     | 600      | 0,50              |
| Aa2/AA      |          |                   |
| Aa3/AA-     |          |                   |
| A1/A+       | 400      | 0,25              |
| A2/A        |          |                   |
| A3/A-       |          |                   |
| A3/A-       | 500      | 0,08              |

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2020:

| Alle tal i 1000 kr. | Total modpartseksposering<br>(markedsværdi) |                           |                          | Sikkerhed | Antal modpater |
|---------------------|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------|----------------|
|                     | Placeringer                                 | Derivater uden<br>netting | Derivater med<br>netting |           |                |
| Rating AAA          | 716.113                                     | 0                         | 0                        | 0         | 3              |
| Rating AA           | 0                                           | 1.455.534                 | 0                        | 0         | 0              |
| Rating A            | 0                                           | 0                         | 48.354                   | 0         | 0              |
| Rating BBB          | 0                                           | 0                         | 0                        | 0         | 0              |
| <b>I alt</b>        | <b>716.113</b>                              | <b>1.455.534</b>          | <b>48.354</b>            | <b>0</b>  | <b>3</b>       |

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2019:

| Alle tal i 1000 kr. | Total modpartseksposering<br>(markedsværdi) |                           |                          | Sikkerhed | Antal modpater |
|---------------------|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------|----------------|
|                     | Placeringer                                 | Derivater uden<br>netting | Derivater med<br>netting |           |                |
| Rating AAA          | 679.039                                     | 0                         | 0                        | 0         | 3              |
| Rating AA           | 0                                           | 1.448.662                 | 0                        | 0         | 0              |
| Rating A            | 0                                           | 0                         | 0                        | 0         | 0              |
| Rating BBB          | 0                                           | 0                         | 36.824                   | 0         | 0              |
| <b>I alt</b>        | <b>679.039</b>                              | <b>1.448.662</b>          | <b>36.824</b>            | <b>0</b>  | <b>3</b>       |

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 679 mio. kr.

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

## Noter

### Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Dagsværdihierarki:

Klassifikation af finansielle gældsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3).

Dagsværdihierarki 2020:

|                                  | Niveau 1           | Niveau 2          | Niveau 3 | Total              |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Obligationer                     | 716.112            | 0                 | 0        | 716.112            |
| Derivater, aktiver               | 0                  | 1.396.810         | 0        | 1.396.810          |
| <b>Finansielle aktiver</b>       | <b>716.112</b>     | <b>1.396.810</b>  | <b>0</b> | <b>2.112.922</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter       | -14.795.512        | -86.653           | 0        | -14.882.165        |
| Derivater, forpligtelse          | 0                  | -2.236.208        | 0        | -2.236.208         |
| <b>Finansielle forpligtelser</b> | <b>-14.795.512</b> | <b>-2.322.861</b> | <b>0</b> | <b>-17.118.373</b> |

Dagsværdihierarki 2019:

|                                  | Niveau 1           | Niveau 2          | Niveau 3 | Total              |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Obligationer                     | 679.039            | 0                 | 0        | 679.039            |
| Derivater, aktiver               | 0                  | 1.383.185         | 0        | 1.383.185          |
| <b>Finansielle aktiver</b>       | <b>679.039</b>     | <b>1.383.185</b>  | <b>0</b> | <b>2.062.224</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter       | -15.184.357        | -110.145          | 0        | -15.294.502        |
| Derivater, forpligtelse          | 0                  | -2.222.392        | 0        | -2.222.392         |
| <b>Finansielle forpligtelser</b> | <b>-15.184.357</b> | <b>-2.332.537</b> | <b>0</b> | <b>-17.516.894</b> |

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

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

Derivater omfatter finansielle instrumenter, hvor værdien afhænger af den underliggende værdi på de indeholdte finansielle variable, primært referencerenter. Alle derivater er OTC-derivater indgået med finansielle modparter, og der foreligger ikke børskurser på sådanne finansielle instrumenter.

Derivater omfatter renteswaps. Kursværdien af instrumenterne fastlægges derfor ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter. Diskonteringsrenten fastlægges med baggrund i aktuelle markedsrenter, der vurderes at være tilgængelige for By & Havn som derivatmodpart. Derivater er reguleret af CSA-aftaler om sikkerhedsstillelse og prissættes på OIS-rentekurven, og foretages i øvrigt i overensstemmelse med den underliggende rentebasis i kontrakterne.



## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### 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.

Likviditetsreserven fordeler sig således:

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse | 80.635         | 70.647         |
| Kontanter                                    | 16             | 11             |
| Likvide beholdninger                         | 80.782         | 110.043        |
| Kassekredit, uudnyttet                       | 100.000        | 100.000        |
| <b>Likviditetsreserven i alt</b>             | <b>261.434</b> | <b>280.701</b> |

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 758,4 mio. kr. vedrører to forhold:

- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle betaling vedrørende de forventede anlægsudgifter til den kommende Nordhavnstunnel. Forudbetalingen bliver hverken forrentet eller indekseret.

- I forbindelse med udviklingen af Teglholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 24 mio. kr., hvoraf 11 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Note 22 Gæld til joint venture

|                                     |                |          |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| Gæld til Vejlands Kvarter           | 119.019        | 0        |
| <b>Gæld til joint venture i alt</b> | <b>119.019</b> | <b>0</b> |

### Note 23 Anden gæld

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Moms                                         | 161.913        | 109.571        |
| Skyldige lønafhængige poster                 | 19.917         | 13.119         |
| Varmeregnskab                                | 640            | 805            |
| Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg   | 4.962          | 8.216          |
| Garantistillelse i forbindelse med salg      | 7.636          | 13.775         |
| Hensættelse vedrørende forsikringsskader     | 1.000          | 50             |
| Aconto vedrørende lejemaal                   | 2.121          | 1.109          |
| Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter | 55.415         | 57.487         |
| Øvrige skyldige omkostninger                 | 149.414        | 50.352         |
| <b>Anden gæld i alt</b>                      | <b>403.018</b> | <b>254.484</b> |

### Note 24 Eventualforpligtelser mv.

#### Eventualforpligtelser

Under gennemførelse af entreprise vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entrepriseforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entrepriseforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 165,5 mio. kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav. Supplerende skønsrapport af januar 2021 blev udarbejdet med en ekstra skønsmand med speciel geoteknisk ekspertise. Skønsmændene konkluderede, at udbudsmaterialets styrkeparametre for havbunden er i overensstemmelse med de faktiske forhold i projektområdet. Hvis ZMM ikke har yderligere spørgsmål til skønsmændene, vil næste skridt være, at der udarbejdes processkrift.

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

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

En gruppe borgere har stævnet Københavns Kommune og Økonomi- og Indenrigsministeriet vedrørende By & Havns opkrævning af betaling for parkering i Ørestad. Sagsøger har anmodet Civilstyrelsen og fået bevilliget, at sagsøger kan få fri proces til at medindstævne By & Havn. By & Havn har modtaget stævningen i starten af 2020, og sagen vil blive behandlet af domstolene i marts 2021.

## Noter

### Note 24 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

By & Havn har i forbindelse med udviklingen af Nordhavn solgt byggefelter, inden der er sket anlægning af metroen. I By & Havns salgsaftaler er der derfor indarbejdet et metrobidrag, hvor køber skal betale metrobidrag over 60 år. Metroen er nu færdig, og By & Havn vil fra 2021 indkræve metrobidraget. By & Havn har i den forbindelse modtaget to stævninger:

I den første sag var By & Havn stævnet af en beboer i Nordhavn med krav om ophævelse af servitutten vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Byretten har i februar 2020 frifundet By & Havn. Sagen er anket af sagsøger, og den behandles i landsretten den 8. marts 2021.

I december 2020 modtog By & Havn endnu en stævning vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Stævningen er et gruppesøgsmål rejst af "Foreningen Metroskat". Stævningens hovedpåstand er, at metrobidraget/tillægskøbssummen udgør en ulovlig grundbyrde.

I maj 2013 overdrog By & Havn FN-Byen Etape 1 og 2 til Harbour P/S. Overdragelsen blev gennemført som apportindskud, hvor det blev antaget, at overdragelsen var omfattet af fritagelsen for den variable tinglysningsafgift. SKAT har truffet afgørelse om, at overdragelsen ikke er omfattet af fritagelsen, og at der derfor skal betales fuld afgift, som beløber sig til 10,9 mio. kr. SKAT's afgørelse blev stadfæstet i Østre Landsret i februar 2020. Sagen blev anket til Højesteret, der i februar 2021 har afsagt dom til By & Havns fordel.

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

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet I/S får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. I 2019 blev budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har betalt 220 mio. kr. i 2019. I 2020 er der anmodet om yderligere 483 mio. kr. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2020 udgør 280 mio. kr. (mod 269 mio. kr. pr. 31. december 2019), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 93 mio. kr. (mod 105 mio. kr. pr. 31. december 2019). Overdækningen i Pensionskassen udgør 186 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 over for Jeudan A/S stillet garanti på 16,8 mio. kr. i forbindelse med Jeudan A/S' køb af parkeringskælder af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, som By & Havn har en 50 pct. ejerandel i. Garantien udløber den 15. marts 2021.

## Noter

### Note 24 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. 178 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 104 mio. kr.

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2020 er der modtaget garantistillelser på i alt 100 mio. kr.

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

### Note 25 Honorar til revision

| Alle tal i 1000 kr.    | Lovpligtig revision | Øvrige lovpligtige | Andre erklæringer | Andre ydelser | I alt        | 2019         |
|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|
| Rigsrevisionen         | -45                 | 0                  | 0                 | 0             | -45          | -183         |
| Deloitte               | 1.066               | 45                 | 61                | 1.474         | 2.646        | 2.503        |
| PricewaterhouseCoopers | 0                   | 0                  | 0                 | 498           | 498          | 0            |
| Andre                  | 0                   | 19                 | 0                 | 0             | 19           | 11           |
| <b>I alt</b>           | <b>1.021</b>        | <b>64</b>          | <b>61</b>         | <b>1.972</b>  | <b>3.118</b> | <b>2.331</b> |

### Note 26 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune  
Den Danske Stat

#### Hjemsted

København  
Danmark

#### Grundlag

Interessent  
Interessent

#### Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, 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.)

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

### Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

|                                                             |                 |                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Finansielle indtægter                                       | -1.544          | -24.293        |
| Finansielle omkostninger                                    | 191.496         | 199.310        |
| Markedsværdiregulering af gæld                              | 52.993          | 484.695        |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme                  | -534.082        | -602.094       |
| Regulering realiserede salg                                 | -16.186         | 26.084         |
| Gevinst ved salg af anlægsaktiver                           | -13             | -2             |
| Periodens af- og nedskrivninger                             | 93.881          | 121.746        |
| Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat       | -3.850          | -438           |
| Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat        | -107.119        | -67.978        |
| Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat | -92.771         | 2.094          |
| Indtægt af kapitalinteresser efter skat                     | -32.046         | -5.701         |
| <b>Reguleringer i alt</b>                                   | <b>-449.241</b> | <b>133.423</b> |

### Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

|                                        |                 |                |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ændring i tilgodehavender              | 110.639         | -11.681        |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | -8.758          | 17.351         |
| Ændring i gæld til leverandører mv.    | -338.207        | -89.608        |
| <b>Ændring i driftskapital i alt</b>   | <b>-236.326</b> | <b>-83.938</b> |

**Note 29 Segmentoplysninger**

| Alle tal i 1.000 kr.                               | 2020<br>Udlejning | 2020<br>Havnedrift | 2020<br>Parkering | 2020<br>Areal  | 2020<br>I alt  |
|----------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Indtægter                                          | 214.728           | 74.586             | 92.460            | 117.889        | 499.663        |
| Lineær indregning                                  | 0                 | -139.713           | 0                 | 0              | -139.713       |
| Omkostninger                                       | -72.830           | -19.100            | -33.003           | -73.203        | -198.136       |
| Ned- og afskrivninger                              | -5.445            | -49.040            | -1.750            | -37.646        | -93.881        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                    | <b>136.453</b>    | <b>-133.267</b>    | <b>57.707</b>     | <b>7.040</b>   | <b>67.933</b>  |
| Resultat af kapitalandele                          | 0                 | 106.744            | 0                 | 129.042        | 235.786        |
| Finansielle poster                                 | -11.789           | -2.460             | -45.934           | -129.768       | -189.951       |
| <b>Resultat efter finansielle poster</b>           | <b>124.664</b>    | <b>-28.983</b>     | <b>11.773</b>     | <b>6.314</b>   | <b>113.768</b> |
| Værdiregulering investeringsejendomme              | 49.945            | 0                  | 38.370            | 445.767        | 534.082        |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b> | <b>174.609</b>    | <b>-28.983</b>     | <b>50.143</b>     | <b>452.081</b> | <b>647.850</b> |

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

**Note 29** Segmentoplysninger (fortsat)

| Alle tal i 1.000 kr.                               | 2019<br>Udlejning | 2019<br>Havnedrift | 2019<br>Parkering | 2019<br>Areal  | 2019<br>I alt  |
|----------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------|
| Indtægter                                          | 216.513           | 84.898             | 94.056            | 141.146        | 536.613        |
| Lineær indregning                                  | 0                 | 3.010              | 0                 | 0              | 3.010          |
| Omkostninger                                       | -71.306           | -18.047            | -27.902           | -85.291        | -202.546       |
| Ned- og afskrivninger                              | -5.511            | -26.840            | -1.753            | -87.642        | -121.746       |
| <b>Resultat af primær drift</b>                    | <b>139.696</b>    | <b>43.021</b>      | <b>64.401</b>     | <b>-31.787</b> | <b>215.331</b> |
| Resultatandele i tilknyttede virksomheder          | 0                 | 18.071             | 0                 | 53.952         | 72.023         |
| Finansielle poster                                 | -16.839           | -4.307             | -43.547           | -110.325       | -175.018       |
| <b>Resultat efter finansielle poster</b>           | <b>122.857</b>    | <b>56.785</b>      | <b>20.854</b>     | <b>-88.160</b> | <b>112.336</b> |
| Værdiregulering investeringsejendomme              | -104.713          | 0                  | -116.444          | 823.251        | 602.094        |
| <b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b> | <b>18.144</b>     | <b>56.785</b>      | <b>-95.590</b>    | <b>735.091</b> | <b>714.430</b> |

| Alle tal i 1.000 kr.                                    | 31. dec. 2019<br>Udlejning | 31. dec. 2019<br>Havnedrift | 31. dec. 2019<br>Parkering | 31. dec. 2019<br>Areal | 31. dec. 2019<br>I alt |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                                    |                            |                             |                            |                        |                        |
| Software                                                | 0                          | 0                           | 2.186                      | 801                    | 2.987                  |
| Investeringsejendomme                                   | 2.963.823                  | 59                          | 1.726.000                  | 6.198.121              | 10.888.003             |
| Grunde og bygninger                                     | 8.183                      | 414.107                     | 0                          | 61.516                 | 483.806                |
| Havneindretninger                                       | 64.503                     | 532.432                     | 0                          | 56.791                 | 653.726                |
| Driftsmateriel                                          | 1.255                      | 2.629                       | 1.183                      | 4.568                  | 9.635                  |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse                | 3.859                      | 96                          | 49                         | 15.969                 | 19.973                 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling | 0                          | 0                           | 0                          | 50.000                 | 50.000                 |
| Finansielle anlægsaktiver                               | 259                        | 74.976                      | 0                          | 1.834.452              | 1.909.687              |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                              | <b>3.041.882</b>           | <b>1.024.299</b>            | <b>1.729.418</b>           | <b>8.222.218</b>       | <b>14.017.817</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                |                            |                             |                            |                        |                        |
| Tilgodehavende ved ejendomssalg                         | 0                          | 0                           | 0                          | 553.322                | 553.322                |
| Tilgodehavender                                         | 51.296                     | 134.202                     | 6.261                      | 291.742                | 483.501                |
| Likvide beholdninger og værdipapirer                    | 0                          | 0                           | 0                          | 789.082                | 789.082                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                          | <b>51.296</b>              | <b>134.202</b>              | <b>6.261</b>               | <b>1.634.146</b>       | <b>1.825.905</b>       |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                | <b>1.790.653</b>           | <b>849.482</b>              | <b>-286.082</b>            | <b>-5.420.624</b>      | <b>-3.066.571</b>      |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                           | <b>8.700</b>               | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>60.051</b>          | <b>68.751</b>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  |                            |                             |                            |                        |                        |
| Kreditinstitutter mv.                                   | 1.008.015                  | 206.971                     | 1.773.654                  | 10.532.975             | 13.521.615             |
| Gæld til Københavns Kommune                             | 0                          | 0                           | 0                          | 756.138                | 756.138                |
| Øvrige langfristede gældsforpligtelser                  | 46.180                     | 48.784                      | 72                         | 2.216.701              | 2.311.737              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>            | <b>1.054.195</b>           | <b>255.755</b>              | <b>1.773.726</b>           | <b>13.505.814</b>      | <b>16.589.490</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                               |                            |                             |                            |                        |                        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser      | 114.720                    | 27.288                      | 205.249                    | 1.487.449              | 1.834.706              |
| Gæld til Københavns Kommune                             | 0                          | 0                           | 0                          | 2.244                  | 2.244                  |
| Øvrige kortfristede gældsforpligtelser                  | 124.910                    | 25.976                      | 42.786                     | 221.430                | 415.102                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                  | <b>239.630</b>             | <b>53.264</b>               | <b>248.035</b>             | <b>1.711.123</b>       | <b>2.252.052</b>       |

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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



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

### Segmentoplysninger

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

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

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

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

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord modtages fra kunder.

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt periodens beregnede dagsværdireguleringer. For opgørelse af dagsværdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

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

#### Andre driftsindtægter

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt.

salgssum og bogført værdi indgår under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Omkostninger

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

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

#### Afskrivninger

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

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

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Broer, bolværker og andre havneindretninger ..... | op til 67 år |
| Bygninger mv. ....                                | op til 40 år |
| Flydende driftsmateriel .....                     | 10-25 år     |
| Øvrigt materiel og udstyr .....                   | 4-10 år      |

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

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

Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

Der afskrives ikke på arealer (grunde) og investeringsejendomme. Investeringsejendomme optages til dagsværdi, jf. nedenfor.

#### Finansielle poster

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

#### Dagsværdiregulering af finansielle poster

Markedsværdireguleringer af gæld indeholder værdireguleringer af interessentskabets lån og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

### **Balancen**

#### Immaterielle anlægsaktiver

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristik:

- 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

#### Andre hensatte forpligtelser

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

#### Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

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

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

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

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

#### Andre finansielle forpligtelser

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

### **Pengestrømsopgørelse**

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

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvider

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.



# LEDELSES- PÅTEGNING

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står over for. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 26. april 2021. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 24. marts 2021

### Direktion

Anne Skovbro  
*Adm. direktør*

### Bestyrelse

Pia Gjellerup  
*Formand*

Lars Barfoed  
*Næstformand*

Jonas Bjørn Jensen

John Erik Becher Krommes

Charlotte Lund Dideriksen

Ida Lysbeck Madsen

Marianne Sørensen Henriksen

Heidi Lee-Jyh Wang Olesen





By & Havn

Nordre Toldbod 7

1259 København K

CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00

[info@byoghavn.dk](mailto:info@byoghavn.dk)

[www.byoghavn.dk](http://www.byoghavn.dk)

## Bilag 2

S-20210331-0432  
D-20210407-052684**Bestyrelsens honorar**

Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interessenter besluttede på det ordinære interessentskabsmøde den 16. april 2018, at bestyrelsesmedlemmernes honorar årligt skal reguleres med Danmarks Statistiks samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer.

Bestyrelseshonoraret – afrundet til nærmeste 1.000 kr. – pr. april 2018-2021 er på denne baggrund opgjort og fremgår af nedenstående skema.

Vedrørende honoraret for 2021 kan der komme en mindre justering, da det endelige indeks først er tilgængeligt efter 1. kvartal af 2021.

| <b>Funktion<br/>(1.000 kr. )</b> | <b>Honorar<br/>2007-2017</b> | <b>Honorar<br/>2018</b> | <b>Honorar<br/>2019</b> | <b>Honorar<br/>2020</b> | <b>Honorar<br/>2021</b> |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Formand                          | 400                          | 406                     | 415                     | 422                     | 431                     |
| Næstformand                      | 300                          | 304                     | 311                     | 317                     | 323                     |
| Medlemmer                        | 125                          | 127                     | 130                     | 132                     | 135                     |