

Referat af ordinært interessentskabsmøde den 17. april 2024

Onsdag den 17. april 2024 kl. 15.30 blev der afholdt ordinært interessentskabsmøde i Udviklingsselskabet By & Havn I/S (CVR-nr. 30 82 37 02).

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2023 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar 2024 (bilag 2)
4. Eventuelt

18. april 2024
D-20240417-110697

Forventede deltagere

Transportministeriet	Jacob Heinsen (departementschef) Michael Birch (selskabsdirektør) Merete Godvin Jensen (afdelingschef) Astrid Krag Møller (specialkonsulent)
Københavns Kommune	Sophie Hæstorp Andersen (overborgmester) Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Nanna Westerby Jensen (plandirektør) Per Justesen (kontorchef) Emil Høgsberg Kristensen (specialkonsulent)
Rigsrevisionen	Søren Vadskjær Skyum Lykke Camilla Skov
EY	Ulrik B. Vassing
By & Havn	Pia Gjellerup (formand) Lars Barfoed (næstformand) Anne Skovbro (adm. direktør) Carsten Boll (økonomidirektør) Ingvar Sejr Hansen (udviklings- og salgsdirektør) Henrik Steenstrup (ejendomsdirektør) Katinka Boysen-Kleist (chefjurist, dirigent) Peter Bønløkke (sekretariatschef, protokolfører)

Ad 1. Valg af dirigent

Pia Gjellerup bød ejerrepræsentanter og revisorer samt tilhørere velkommen til det ordinære interessentskabsmøde. D At være tilhører indebære ikke ret til at komme med bemærkninger i forbindelse med mødet.

Pia Gjellerup oplyste efter aftale med interessenterne, at bånd, film eller fotooptagelser, herunder også med telefoner, ikke er tilladt. Referatet fra mødet vil blive offentliggjort som vanligt.

Pia Gjellerup foreslog, at dirigenthvervet varetages af chefjurist Katinka Boysen-Kleist fra By & Havn.
Interessenterne godkendte Katinka Boysen-Kleist som dirigent.

Katinka Boysen-Kleist konstaterede herefter, at indkaldelsen og dagsorden til mødet var varslet rettidigt og i overensstemmelse med By & Havns vedtægt punkt 7.4.

Ad 2. Godkendelse af årsrapport for 2023

Godkendelse af årsrapport og bemærkninger fra revisionen

Katinka Boysen-Kleist oplyste, at interessenterne i henhold til vedtægtens punkt 7.2 skal godkende årsrapporten på interessentskabsmødet.

Pia Gjellerup oplyste, at revisorerne har givet regnskabet en revisionspåtegning uden modifikationer og har i tilknytning afgivet en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

For så vidt angår af Forvaltnings- og juridisk-kritisk revision fremgår af protokollen, at Rigsrevisionen har gennemgået *Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter*.

Gennemgangen har vist, at der ikke forekommer væsentlige forvaltningsmæssige mangler. Protokollatet rummer en anbefaling om:

- at By & Havn opdaterer eksisterende procesbeskrivelser og principper for udarbejdelse af budgetter og udførelse af budgetopfølgning, og
- at By & Havn går i dialog med Sund & Bælt med henblik på at sikre, at revisorerklæringen er dækkende i forhold til By & Havns behov for tilsyn med Sund & Bælt i forbindelse med gældsforvaltningen.

Disse punkter er By & Havn i gang med at følge op på.

Pia Gjellerup tilføjede, at siden 2010 har der været en supplerende oplysning (note) i regnskabet, hvor usikkerheden ved måling af værdien investeringsejendomme blevet fremhævet. Den indgår ikke i revisionens påtegning i år.

Af protokollen fremgår det, at "*det er vores vurdering, at investeringsejendommene – under hensyntagen til den naturlige usikkerhed i værdiansættelsen – i alt væsentlighed er værdiansat korrekt*".

Der er således ikke ændret ved, at den lange horisont for udvikling og salg af byggeretter helt naturligt er behæftet med usikkerhed, og dermed også kan påvirke selskabets langsigtede økonomiske udvikling.

Pia Gjellerup spurgte, hvorvidt revisorerne i forbindelse med gennemgangen af årsregnskab 2023 har påpeget forhold, som ledelsen i særlig grad bør være opmærksom på? Og om der i den forbindelse er forhold, som ejerne også bør være opmærksom på?

Hverken Rigsrevisionen eller EY havde bemærkninger hertil.

Årets resultat

Pia Gjellerup aflagde herefter beretning om By & Havns aktiviteter mere generelt.

By & Havns omsætning er steg med 15 procent i 2023. Det er den højeste omsætning i selskabets historie, og det er andet år i træk, at selskabet leverer en tocifret vækst i omsætningen.

Den stigende omsætning indgår som et overordnet mål i By & Havns nye forretningsstrategi om at sikre en forretning på flere ben. Den stigende omsætning skal opnås ved fortsatte investeringer inden for alle By & Havns forretningsområder.

Resultatet af den primære drift i 2023 var 228 mio. kr., hvilket er en stigning på 24 procent. Det skyldes bl.a. en gunstig udvikling i lejeindtægter fra erhvervslejemål, fra havnedrift og fra parkeringsaktiviteterne.

Samlet set er der for 2023 tale om et tilfredsstillende resultat set i lyset af konjunkturforsøholdene på ejendomsmarkedet. Resultatet er før værdireguleringer af investeringsejendomme og værdiregulering af gæld, 81 mio. kr. Men tager man reguleringerne med reguleringerne er resultatet -760 mio. kr.

Værdireguleringen på ejendomme følger markedet og sammenlignelige selskabers værdiregulering, som også sås i 2022. Nedskrivningerne er en konsekvens af de senere års stigende renter og afkastkrav.

Gæld og renteudgifter

Årets renteudgifter udgjorde 284 mio. kr. i 2023, hvilket skal sammenlignes med 636 mio. kr. i 2022. Hvor rentebelastningen var betydeligt mere end det dobbelte. Rentedækningsgraden fra primær drift var 91 pct. Det er en ambition for By & Havn igen at opnå fuld rentedækning som det har været tilfældet i tidligere år.

Det er forventningen, at den fulde rentedækning vil blive opnået igen i takt med, at især indtægter fra Udlejning og Parkering øges i de kommende år. Men tidspunktet herfor afhænger naturligvis af de kommende års renteudvikling.

Her skal det bemærkes, at renteforudsætningen i By & Havns langtidsbudget er konservativ sat til 5 pct. Det er et niveau, som vi på trods af perioder med stigende renter og renteusikkerhed endnu ikke har været i nærheden af.

På baggrund af omfattende investeringer er den nominelle gæld i 2023 øget med 2.396 mio. kr. Der arbejdes selvsagt, når der er så stor en gældsbyrde, aktivt for at minimere risikoen fra rentestigninger ved at placere en relativt høj andel af gælden i fastforrentede lån. Ved udgangen af 2023 var 83 pct. af gælden fastforrentet.

Salg

I strategiperioden 2020-2023 blev målet om at sælge byggeretter for mere end 3,4 mia. kr. nået.

Der blev samlet solgt byggeretter for 256 mio. kr. i 2023. Det er relativt lavt, men som forventet. Baggrunden er bl.a., at udbuddet af lokalplanlagte boligbyggeretter i flere af selskabets udviklingsområder er ved at være begrænset.

For nylig, og altså i 2024, har vi kunnet offentliggøre salget af Enghave Brygge, som er det største enkeltstående salg i By & Havns historien. Der er fortsat gang i butikken.

Investeringer

I 2023 blev der investeret mere end 700 mio. kr., der med tiden vil øge indtjeningsgrundlaget inden for Udlejning, Parkering og Havnedrift. Hertil kommer, at der i 2023 er investeret 600 mio. kr. i byudviklingen, der er en forudsætning for de kommende års salg af byggeretter. Endelig særskilt udgjorde investeringerne i Lynetteholm finansieret gennem By & Havn med mere end 500 mio. kr. i 2023. Der er tale om et højt investeringsniveau samlet set.

Lynetteholm

Det høje investeringsniveau har været synligt i marken, hvor Lynetteholms Fase I, blev taget i brug til jordmodtagelse i juni 2023.

Anlægsarbejdet med Fase II har været i fuld gang siden efteråret. Det forventes, at anlægsarbejderne for fase II's dæmninger vil være afsluttet, så området kan begynde at modtage overskudsjord i første halvår 2026.

Samtidig har Landsretten umiddelbart før påske afsagt kendelse om, at Klimabevælgelsens sagsanlæg ikke skal tillægges opsættende virkning. Denne afgørelse er ikke blevet kæret. Hovedsagen er endnu ikke berammet.

Nordhavn

Anlægsarbejdet med den nye containerterminal er ligeledes fremskredent. Samtidig er et landstrømsanlæg til krydstogtskibe nu også – endelig – på vej. Der er første spadestik om få uger.

Både containerterminal og landstrømsanlæg forventes taget i brug i første halvdel af 2025. Det vil bane vejen for det næste store skridt i byudviklingen i Nordhavn, nemlig Levantkaj, som containerterminalen fraflytter, der kommer til at rumme ca. 500.000 etagemeter byudvikling.

Fælledby og Stejlepladsen

Der har også været fremskridt på andre væsentlige sager, som har fyldt meget de seneste år. Således er byggeriet på såvel Fælledby og Stejlepladsen nu i gang. De første boliger vil være klar til indflytning til næste år. OK (evt. næste sommer)

Vi er ikke i tvivl om, at de kommende bykvarterer vil afspejle det høje ambitionsniveau, der har været for områderne både politisk- og planlægnings-, og bæredygtighedsmæssigt. Det indtryk er også blevet understreget i forbindelse med hhv. grundstensnedlæggelsen for Fælledby i januar og første spadestik for Stejlepladsen i sidste uge.

Bæredygtighed, ESG og CO2

Den nye Forretningsstrategi 2024-2027, som ejerne godkendte i efteråret, opstiller ambitiøse mål for By & Havn med hensyn til bæredygtighed, ESG og CO2-reduktioner. Målet er at reducere CO2-udledningen i By & Havns værdikæde (scope 3) med 50 pct. samt være CO2-neutral på direkte udledninger relateret egen drift og forsyning. OK

Der er arbejdet intensivt med bæredygtighedsrapporteringen og ESG i 2023. Det er det første skridt i retning af at lære og udvikle metoden for at kunne leve op til kommende formelle standarder og krav. Krav som By & Havn ikke var omfattet af i 2023, men som kommer ide kommende år.

Det er et omfattende arbejde, som forsætter de kommende år, og som også er baseret på de ambitiøse mål, der er opstillet i forretningsstrategien, samt udarbejdelsen af mål og valg af metoder vedr. f.eks. biodiversitet og ressourceforbrug.

Pia Gjellerup afsluttede herefter beretningen.

---0---

Sophie Hæstorp Andersen kvitterede for årets resultat og bemærkede, at det er positivt at selskabet fortsat har fokus på rentedækningen, som er et vigtigt pejlemærke. Ligeledes kvitteredes for årsrapportens fokus på emner som bæredygtig-

hed og CO2. Her er det godt, at By & Havn sætter barren højt. Det er vigtigt, at København er en bæredygtig by med betalbare boliger. Der kvitteredes også for et godt samarbejde omkring Forretningsstrategi 2024-2027 og blikket på den langsigtede udvikling af byen og byområderne.

Lars Barfoed bemærkede, at arbejdet med bæredygtighed og ESG-rapportering har været i fokus også i revisionsudvalget, og vil være det fremover henset til nye formelle krav på området.

Sophie Hæstorp Andersen og Pia Gjellerup bemærkede, at resultaterne i den afsluttede strategiperiode (2019-2023) viser, at forretningen er veldrevet, særligt i lyset af de ydre udfordringer som corona, rente- og inflationsstigninger.

Interessenterne godkendte By & Havns årsrapport og regnskab for 2023.

Sophie Hæstorp Andersen oplyste, at årsrapporten vil blive forelagt Borgerrepræsentationen til efterretning, forventeligt 30. maj 2023.

Årsrapporten blev underskrevet af dirigenten.

Ad 3. Bestyrelsens honorar

Katinka Boysen-Kleist oplyste, at i henhold til vedtægtens punkt 7.2 skal interessenterne fastsætte bestyrelsesmedlemmernes honorar for det kommende år.

Indstilling vedr. honorar for 2024 fremgår af bilag 2 til indkaldelsen. Honoraret for bestyrelse og revisionsudvalg er indstillet indekseret i overensstemmelse med ejernes tidligere beslutninger herom.

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

På det ordinære interessentskabsmøde 19. april 2022 besluttede By & Havns interessenter, at honoraret til revisionsudvalget skal reguleres på samme måde som det øvrige bestyrelseshonorar. Det giver nedenstående honorarer for bestyrelse og revisionsudvalg for 2024.

Funktion / Honorar (1.000 kr.)	2023	2024
Formand	429	444
Næstformand	322	333
(samt formand for revisionsudvalg)	36	37
Bestyrelsesmedlem (x6)	134	139
Revisionsudvalgsmedlem (menigt) (x2)	36	37
I alt	1.663	1.722

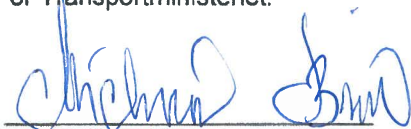
Interessenterne godkendte bestyrelsens honorar for 2024.

Ad 4. Eventuelt

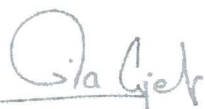
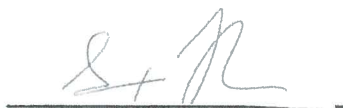
Ingen bemærkninger.

Protokol fra Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde
17. april 2024 godkendt af:

For Transportministeriet:



For Københavns Kommune:



Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Katinka Boysen-Kleist (dirigent)