

## Referat af ordinært Interessentskabsmøde onsdag den 29. april 2026

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2025 (bilag 1 til indkaldelsen)
3. Bestyrelsens honorar 2026 (bilag 2 til indkaldelsen)
4. Eventuelt

20. maj 2026  
D-20260429-178785

### Deltagere

Københavns Kommune	Sisse Marie Welling (overborgmester) Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Nanna Westørby Jensen (plandirektør) Lisbeth Kjær Thomsen (chefkonsulent) Birgitte Mortensen (chefkonsulent)
Finansministeriet	Claus Andersen (afdelingschef) Rasmus Thusgaard (kontorchef) Marcus Petersen Nedergaard Therese Aunbirk Jeppesen
Rigsrevisionen	Glenn Elton Hvidt Lykke Camilla Skov
EY	Rasmus F. Andersen
By & Havn	Pia Gjellerup (formand) Lars Barfoed (næstformand) Anne Skovbro (adm. direktør) Carsten Boll (økonomidirektør) Ingvar Sejr Hansen (udviklings- og salgsdirektør) Henrik Steenstrup (ejendomsdirektør) Mille Bondo Meyer (HR-direktør) Katinka Boysen-Kleist (chefjurist, dirigent) Peter Bønløkke (sekretariatschef, protokolfører)

### Ad 1. Valg af dirigent

Pia Gjellerup bød velkommen, herunder særligt til overborgmesteren og til Finansministeriet, som siden december har varetaget den statslige ejerskabsrolle i forhold til selskabet.

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 2025

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

### Godkendelse af årsrapport

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

*Af protokollen fremgår det, i lighed med tidligere år, 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.

I forhold til ESG og bæredygtighed er rapporten gjort mere målrettet, og lidt mindre omfangsrig end sidste år. Men samtidig giver disse ændringer mulighed for at sam-hørighed mellem ESG-arbejdet og den rapportering der finder sted

Pia Gjellerup spurgte, hvorvidt revisorerne i forbindelse med gennemgangen af årsregnskab 2024 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?

Revisionen bekræftede, at dette ikke er tilfældet.

### Årets resultat

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

- By & Havn har i årsregnskabet for 2025 opnået en positiv egenkapital på næsten trekvart mia. kr. [747 mio. kr.] Det er første gang i selskabets historie, at egenkapitalen er positiv ved udgangen af et regnskabsår.
- Den positive egenkapital er resultatet af et samlet overskud på lige godt 1,5 mia. kr. [1.524 mio. kr.] i 2025. Resultatet er positivt påvirket af særlige poster i form af primært markedsværdiregulering af gæld og ændret regnskabsmæssigt skøn af metrotillægskøbesummer.
- Udover egenkapitalen er såvel det samlede resultat, omsætningen og resultat af primær drift på det højeste niveau i selskabets historie.
- By & Havn er samtidig godt på vej til at indfri de forholdsvis ambitiøse målsætninger i forretningsstrategien for 2024-2027 – herunder at skabe forudsætningerne for en årlig omsætning på 1 mia. kr. og samlede ejendomssalg for 3 mia. kr. i strategiperioden.
- Samlet set markerer årsresultatet for 2025 en række væsentlige milepæl for By & Havns økonomi og styrker selskabets langsigtede robusthed, herunder at selskabet ved årsskiftet har positiv egenkapital.

### Gæld og renteudgifter

- Et højt investeringsniveau betyder, at selskabets gæld er steget i 2025 på baggrund af det høje investeringsniveau. Den rentebærende netto gæld er godt 20 mia. kr. [20.818 mio. kr.].
- Forrentningen af gælden er stadig på et tilfredsstillende niveau. Årets renteudgifter udgjorde lige under 0,4 mia. kr. [398 mio. kr.] i 2025. Den gennemsnitlige forrentning af den langfristede gæld til kreditinstitutter blev i 2025 på 2,6 pct.
- Her skal det bemærkes, at renteforudsætningen i By & Havns langtidsbudget er konservativ sat til 5 pct. for den del af gælden, som endnu ikke er låst fast.
- Rentedækningsgraden fra primær drift var 89 pct når Lynetteholm P/S medregnes. Selskabet er på vej mod fuld løbende rentedækning.
- Langtidsbudgettet viser en gældsafvikling i en 30-årig horisont, hvis Finansministeriets renteforudsætning lægges til grund.

### Salg

- Det samlede salg af byggeretter i 2025 har udgjort lige under 0,9 mia. kr [897 mio. kr.] Det bringer salget i indeværende strategiperiode op på knap 1,5 mia. kr. [1.480 mio. kr.], hvilket er på niveau med strategimålet om at sælge for 3 mia. kr. i perioden 2024-2027.
- Det er stadig forventningen, at strategimålet kan nås, idet den eksisterende salgspipeline er forholdsvis stor med aktuelle salgsdrøftelser for næsten 4 mia. kr.
- Mod slutningen af 2025 blev der vedtaget lokalplaner for Sundmølen og Svaneølleholm. Det betyder at By & Havn nu for første gang i 8 år kan udbyde boligbyggefelter til private investorer i Nordhavn. Der er allerede indgået aftale med VIBO om etablering af ca. 100 almene boliger på Sundmølen. Det tilfredsstillende at de almene boliger kommer med tidligt i udviklingen og effektueres.
- Det er afgørende for realiseringen af de fremtidige boliger, at de nødvendige lokalplaner løbende udarbejdes og vedtages. Det gælder i såvel Ørestad, Nordhavn og den kommende udvikling på Kløverparken. Det er positivt at Københavns Kommune er optaget af at kunne gøre noget ved, hvor der måtte være flaskehalse, tempoet skal gerne op, men uden at der slækkes på kvaliteten.

### Investeringer

- 2025 var præget af et højt investeringsniveau, som i bl.a. knyttede sig til landstrømsanlægget, som blev indviet af kongen sidste sommer.
- Investeringerne har desuden været bl.a. et økonomiske bidrag til Vejdirektoratets byggeri af Nordhavnstunnel, som vi glæder os til se taget i brug i øøbet af få år. samt byggeriet af en ny containerterminal og Lynetteholms fase II, som begge bliver taget i brug i år.
- De kommende år vil investeringsniveauet, på trods af afslutningen af disse projekter, fortsat være højt. Det vil bl.a. være drevet af byggeriet af et nyt

verdenslager til UNICEF i Nordhavn, et topmoderne og større lager. Hertil kommer byggemodning af arealer til nye boliger på Levantkaj samt betaling til forlængelsen af metrolinjen i Nordhavn.

Pia Gjellerup afsluttede hermed beretningen.

--0--

Overborgmester Sisse Marie Welling kvitterede for det flotte resultat, herunder også den positive egenkapital. Desuden understregede hun at det er et fokusområde for Københavns Kommune at få flere boliger ud på markedet så hurtigt som muligt. På den baggrund hilste hun en dialog om fokus på effektive og hurtige lokalplanprocesser meget velkommen.

Lars Barfoed understregede, at Københavns Kommune og By & Havn har en stærk fælles interesse på dette område, da udviklingen af bykvarterer og flere boliger er motoren i selskabets værdiskabelse.

Claus Andersen bemærkede, at der aktuelt pågår regeringsforhandlinger, men at den tidligere regering havde fokus på boligproduktionen og udbuddet af boliger i København.

Interessenterne godkendte By & Havns årsrapport og regnskab for 2025.

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 2026 fremgår af bilag 2 til indkaldelsen. Honoraret for bestyrelse og revisionsudvalg er indstillet indekseret i overensstemmelse med ejernes tidligere beslutninger herom.

Interessenterne godkendte bestyrelsens honorar for 2026.

### **Ad 4. Eventuelt**

Pia Gjellerup orienterede interessenterne om den igangværende proces for rekruttering af en ny administrerende direktør.

Pia Gjellerup orienterede interessenterne om at By & Havn er i dialog med Københavns Kommune for at tilrettelægge en proces for et plangrundlag, herunder masterplankonkurrence, der hurtigt kan sikre grundlaget for boliger omkring den kommende metrostation på Kløverparken.

By & Havn er også i dialog med de nuværende grundejere for at kunne sikre et af-talegrundlag for udviklingen af Kløverparken.

--0--

Protokol fra Udviklingselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde  
den 29. april 2026 er godkendt af:

Side 5

For Finansministeriet:

For Københavns Kommune:



Rasmus Thuygaard  
Kontorchef  
Finansministeriet



Nanna Westerbjerg Jensen  
Plandirektør, KK



Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Katinka Boysen-Kleist (dirigent)