

Københavns Kommune
Overborgmester Sophie Hæstorp Andersen

Transportministeriet
Transportminister Trine Bramsen

Rigsrevisionen
Rigsrevisor Lone L. Strøm

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Statsaut. revisor Erik Lynge 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

31. marts 2022
D-20220331-086583

**Indkaldelse til Udviklingsselskabet By & Havn I/S' ordinære
interessentskabsmøde tirsdag den 19. april 2022**

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

Interessentskabsmødet afholdes tirsdag den 19. april 2022, kl. 15:00-16:00, hos By
& Havn, Nordre Toldbod 7, 1259 København K.

Dagsorden for interessentskabsmødet:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af årsrapport for 2021 (bilag 1)
3. Bestyrelsens honorar (bilag 2)
4. Eventuelt

Årsrapporten for 2021 er godkendt af By & Havns bestyrelse den 30. marts 2022.

Det skal bemærkes, at interessentskabsmødet er åbent for offentligheden.
Forudgående tilmelding er dog nødvendig. Tilmelding skal ske til
info@byoghavn.dk senest tirsdag den 12. april 2022.

Med venlig hilsen

Pia Gjellerup
Bestyrelsesformand

ÅRSRAPPORT 2021

Udviklingselskabet 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 19. april 2022.

Dirigent  Katinka Boysen-Kleist

BY&HAVN

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapport for 2021

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
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 2021	11
By & Havns direktion	11
Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2021	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 2022 og de kommende år	17
Begivenheder efter regnskabsårets udløb	17
REGNSKAB	18
De uafhængige revisorers påtegning	19
Resultat og balance	22
Noter	27
Anvendt regnskabspraksis	49
LEDELSESPÅTEGNING	54



LEDELSES- BERETNING

Året i hovedtræk

By & Havns samlede resultat for 2021 udgør 1.498 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 1.210 mio. kr., mens resultatet efter finansielle poster udgør 253 mio. kr. Der er for alle tre resultatniveauer tale om det bedste resultat i By & Havns historie. Det gode resultat har baggrund i en generel gunstig udvikling på ejendomsmarkedet og især, at værdien af selskabets arealer på Stejlepladsen i Sydhavnen og Fælledby på Amager Fælled nu er blevet indregnet i regnskabet.

Med årets resultat er taget endnu et stort skridt mod det ambitiøse økonomiske mål om en forbedring af egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023. I de to første år af strategiperioden er egenkapitalen forbedret med 1.858 mio. kr. Forbedringen er opgjort ekskl. bidraget på 483 mio. kr. til Sydhavnsmetroen og ekskl. markedsværdiregulering af gælden. Til trods for det gode resultat er selskabets egenkapital endnu negativ. Det forventes dog, at egenkapitalen igen er positiv inden for en meget kort årrække.

Bedste resultat i By & Havns historie

Rekordresultatet afspejler generelt set, at By & Havn er inde i en periode med et meget stort aktivitetsniveau inden for flere forretningsområder. Det høje aktivitetsniveau ventes fastholdt i de kommende år, hvor der gennemføres investeringer for ca. 6 mia. kr. Aktivitetsniveauet afspejler sig også i ressourceforbruget til den daglige drift og administration samt i antallet af medarbejdere.

Årets omsætning udgør 462 mio. kr., hvilket er 102 mio. kr. højere end i 2020. Ses der bort fra en negativ engangsregulering af lejen fra CMP på 140 mio. kr. i 2020, er omsætningen faldet med 38 mio. kr. Nedgangen var ventet, da kapaciteten til at modtage jord i Nordhavn er ved at være brugt op.

By & Havns økonomi har været påvirket af Covid-19 både i 2020 og 2021 inden for forretningsområderne Parkering og Havnedrift. Omsætningen herfra ligger således under det niveau, der var forventet forud for Covid-19. Parkeringsindtægterne har været påvirket af en nedgang i indtægterne fra erhvervskunder, idet en del arbejdspladser i perioder har været nedlukket. Indtægterne fra havnedriften er påvirket negativt af de mange aflysninger af krydstogtanløb.

Investeringsbudget på 6 mia. kr.

Det er et væsentligt mål for By & Havn, at pengestrømmen fra den primære drift kan dække de årlige renteudgifter. Den økonomiske udvikling

igennem 2021 har indebåret både et stigende renteniveau og en stigende inflation. Begge dele har påvirket By & Havns renteudgifter i 2021, der er steget med 93 mio. kr. i forhold til i 2020. Det har derfor ikke været muligt at sikre en fuld rentedækning med pengestrømmen fra den primære drift i 2021. Det er dog forventningen, at den fulde rentedækning vil blive opnået igen i løbet af en kort årrække i takt med, at især udlejnings- og parkeringsaktiviteterne øges.

Ved udgangen af 2021 udgør By & Havns nominelle nettogæld 12.191 mio. kr., hvilket er en nedgang på 215 mio. kr. i forhold til året før. Det er sjette år i træk, at det er lykkedes at reducere gælden.

By & Havns gæld er nedbragt med 215 mio. kr.

Gældsnedbringelsen er primært opnået gennem et stort salg af byggeretter. Indtægterne fra salg af byggeretter ligger for femte år i træk over 1 mia. kr. I 2021 udgjorde det samlede salg af byggeretter således 1.753 mio. kr. Salgsomfanget i 2021 viser, at det er sandsynligt at nå det samlede salgsmål på 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023.

For femte 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 360.000 etagemeter, hvoraf mere end 200.000 etagemeter skal anvendes til boligformål og 160.000 etagemeter til erhvervs- eller offentlige formål.

Efter de foregående års store salgsomfang har By & Havn nu mindre end 100.000 etagemeter lokalplanlagte byggeretter til boligformål salgsklare. Der er i løbet af 2021 fortsat arbejdet intenst med at få godkendt lokalplaner for nye byområder for at sikre, at det er muligt at efterkomme de kommende års efterspørgsel efter især nye boliger i København. Et eksempel herpå er godkendelsen af et lokalplantillæg for Enghave Brygge Syd, så udviklingen af metroplads, byrum, promenader, veje og stræder kan færdiggøres. Dermed kan en af de sidste brikker i udviklingen af Sydhavnen falde på plads.

En del af de kommende års efterspørgsel efter boligbyggeretter skal dækkes af byggemulighederne i de nye kvarterer Fælledby på Amager Fælled samt Stejlepladsen i Sydhavnen. Udviklingen af Fælledby og forventelig også Stejlepladsen vil for alvor gå i gang i løbet af 2022 efter afgørelse i klagesager, der midlertidigt satte

en stopper for fremdriften. Udviklingen af områderne sker i regi af projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct. Udviklingen af de to områder med primært udlejningsboliger ventes at tage op til 10 år.

Udviklingen af de mange nye byområder fra Ørestad i Syd over Enghave Brygge til Nordhavn kræver, at der gennemføres mange byggeomdgningsopgaver. I 2021 afholdt By & Havn 216 mio. kr. til byggemodning, hvoraf den væsentligste del relaterer sig til Trælstholmen og Sundmolen i Nordhavn.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København. I juni 2021 vedtog Folketinget efter grundige forundersøgelser og høringer en anlægslov, der giver By & Havn til opgave at etablere Lynetteholm. Lynetteholm er i første række en klimasikring af København. Lynetteholm skal etableres af overskudsjord fra København og omegns anlægsprojekter, og med loven bemyndiges By & Havn til at anlægge et modtageanlæg til jord på Refshaleøen og en adgangsvej for jordtransporter til Lynetteholm via Prøvestenen. Første spadestik til anlægget blev taget i januar 2022 og anlægsarbejderne ventes at løbe frem til 2025. Jordmodtagelsen til projektet ventes påbegyndt i 1. kvartal af 2023.

Siden 2012 har overskudsjord kunnet afleveres i Nordhavn, der dermed har kunnet udvides til fremtidig brug for primært havneformål og rekreative formål. Der er indtil videre leveret mere end 24 mio. tons jord. Da depotet til forurenede jord er fyldt op, vil en del af jorden blive sejlet til Lynetteholm til endelig deponering.

24 mio. tons jord modtaget i Nordhavn på under 10 år

På en del af det opfyldte område skal der i de kommende år etableres en ny naturpark, der designs efter en forudgående konkurrence. Den første borgerinddragelse forud for etablering af naturparken blev gennemført i 3. kvartal af 2021.

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 at sikre en stabil indtjening i de år, hvor salget af byggeretter er lavere end i de seneste år, og er derigennem et væsentligt element i at kunne leve op til selskabets økonomiske mål.

Det er i strategiperioden målet at øge de årlige lejeindtægter med 50 mio. kr. Målet skal primært nås gennem renovering og omdannelse af fire

store ældre pakhuse på Sundmolen i Nordhavn til attraktive kontormiljøer. Renoveringen skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til moderne bykvarter med fokus på bæredygtighed. I forbindelse med renoveringen søges pakhuse om muligt bæredygtigheds-certificeret efter standarden DGNB. Omdannelsen, der i alt omfatter 60.000 etagemeter, ventes at beløbe sig til 500 mio. kr. I 3. kvartal af 2021 er der indgået aftale med to af de totalrådgivere, der skal hjælpe med udviklingen af to af de pakhuse, der skal gennem de største renoveringer.

Effekten af investeringerne i pakhuse vil først for alvor kunne ses på lejeindtægterne sidst i strategiperioden. På kort sigt præges lejeindtægterne af, at visse lejemål opsiges for at gøre plads til den forestående byudvikling. Til trods herfor er det i 2021 lykkedes at øge lejeindtægterne til 222 mio. kr. fra 215 mio. kr. i 2020.

Lejeindtægterne skal øges med 50 mio. kr.

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 2021 sin udbygning af forretningsområdet **Parkering** til gavn for beboere og virksomheder i de nye bykvarterer. 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.

By & Havn forsøger at få integreret de store parkeringshuse i de nye bymiljøer. I 2021 har det givet sig udtryk i afholdelse af en arkitekt-konkurrence for det kommende parkeringshus på Asger Jorns Allé. Vinderprojektet vil være med til at give liv til området omkring Asger Jorns Allé gennem etablering af en tagfarm på taget af parkeringshuset til gavn for ikke mindst områdets beboere. Tagfarmen er støttet af Københavns Kommune.

Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne. I 2021 er der samlet investeret 183 mio. kr. i nye parkeringsanlæg. I februar 2021 åbnede et nyt parkeringshus på Hannemanns Allé i Ørestad med 560 pladser. I 2022 åbnes parkeringskælderen på Kronløbsøen i Nordhavn med 1.000 pladser samt et parkeringshus med 430 pladser ved Arenaen i Ørestad.

Investeringer på 183 mio. kr. i nye parkeringsanlæg

Til trods for udbygningen af parkeringsfaciliteterne i Ørestad og Nordhavn faldt omsætningen fra 92 mio. kr. i 2020 til 90 mio. kr. i 2021. Baggrunden var Covid-19-udbruddet, der havde den konsekvens, at en del erhvervskunder opsagde deres abonnementer pga. øget brug af hjemmearbejde. Udviklingen i løbet af efteråret 2021 viste, at der er grund til at forvente, at kunderne vender tilbage, når forholdene normaliseres efter Covid-19.

By & Havn har også fokus på, hvorledes efterspørgslen efter el-ladestander kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde i selskabets mange parkeringshuse. Selskabet har på baggrund af en ny strategi i eget regi igangsat opsætning af de første af mere end 500 nye ladestander i selskabets parkeringsanlæg. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen.

Mere end 500 el-ladestander på vej

Driften af Københavns havn er en vigtig opgave for By & Havn. 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.

CMP's aktiviteter og dermed indtjening har igen i 2021 været hårdt ramt af Covid-19-udbruddet. Covid-19 har især ramt krydstogtområdet. Efter en fuldstændig nedlukning i 2020 anløb der i løbet af sommeren 2021 atter krydstogtskibe til København, men dog endnu på et lavt niveau i forhold til før corona-udbruddet. Antallet af anløb ventes dog at stige yderligere i 2022 til gavn for CMP's resultatudvikling og dermed lejebetaling til By & Havn.

Med fokus på at sikre renere luft til københavnere og kunne levere en bæredygtig og konkurrencedygtig erhvervshavn har CMP og By & Havn indgået aftale om at etablere landstrøm til krydstogtskibe ved både Langelinie og Oceanhaj. Det første landstrømsanlæg til krydstogtskibe ventes at kunne stå klar i løbet af 2024. By & Havn er bygherre på anlægget, mens CMP skal stå for den daglige drift. EU støtter

projektet med op til 25 mio. kr., mens Københavns Kommune ventes at støtte med 2 mio. kr. i direkte bidrag og 77 mio. kr. i lån til finansiering af projektet. Som en forløber blev der i 2021 ibrugtaget et landstrømsanlæg til brug for færgerne, der går mellem Oslo og København.

Landstrøm til krydstogtskibe klar i 2024

I 2021 fortsatte arbejdet med at fastlægge rammerne for etablering af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn. Foruden containerterminalen skal den yderste del af Ydre Nordhavn, der er skabt gennem opfyldning de seneste 10 år, anvendes til øvrige havnemæssige aktiviteter, der understøtter udviklingen af en konkurrencedygtig erhvervshavn i København. En ny containerterminal sikrer, at forsyning af varer til hovedstaden så vidt muligt kan ske med skibstransport, der er den mindst klimabelastende transportform. Containerterminalen ventes at stå klar i 2. halvår af 2024.

Mere aktivitet i havnen – med fokus på sikkerhed

Der har i 2021 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. På den baggrund blev der i 2021 offentliggjort et nyt havnereglement, der sætter rammerne for brugen af havnen, og skaber en balance mellem sikkerheden og livet, der kan udfolde sig. Det nye havnereglement giver bl.a. øget mulighed for Stand Up Paddling (SUP) og lystfiskeri i havnen. Ændringerne er bl.a. blevet til på baggrund af dialog med havnens aktører.

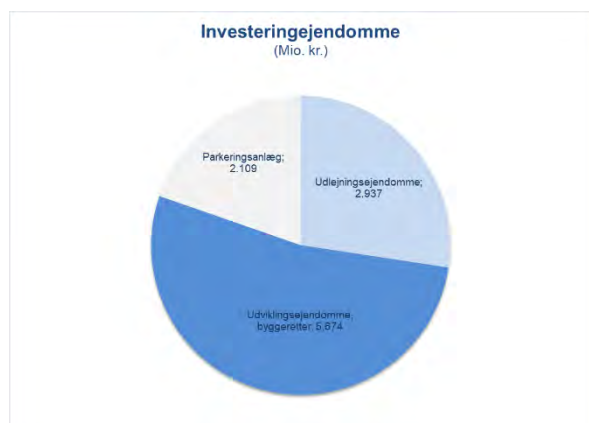
En anden indsats rettet mod at øge aktiviteten i havnen på en sikker måde er indsatsen med sejlede havneværter, som Københavns Kommune og By & Havn står bag.

By & Havn arbejder samtidig på at sikre en forretningsmæssig udvikling af den del af havnen, der primært retter sig mod rekreative aktiviteter. I strategiperioden 2020-2023 ventes indtægterne fra forskellige anløb og lejere i havnen at kunne øges med 10 mio. kr. årligt.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	462	360	539	485	452
Resultat af kapitalandele	381	236	72	26	201
Af- og nedskrivninger	-59	-94	-122	-96	-83
Resultat af primær drift	154	68	215	202	200
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-283	-190	-175	-202	-225
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	5	-243	-660	-119	68
Resultat efter finansielle poster	253	114	112	27	176
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	957	534	602	600	-570
Periodens resultat	1.498	595	230	710	-100
Balancen					
Aktiver	16.354	16.012	15.844	15.635	16.376
Investeringer i materielle anlægsaktiver	608	739	507	314	1.174
Egenkapital	-1.453	-2.948	-3.067	-3.130	-3.837
Nettorentebærende gæld	15.113	15.687	16.123	16.121	15.993
Nøgletal					
Overskudsgrad	33%	19%	40%	42%	44%
Afkastningsgrad	1%	0%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	-9%	-18%	-19%	-20%	-23%
Antal medarbejdere	128	126	122	113	111

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

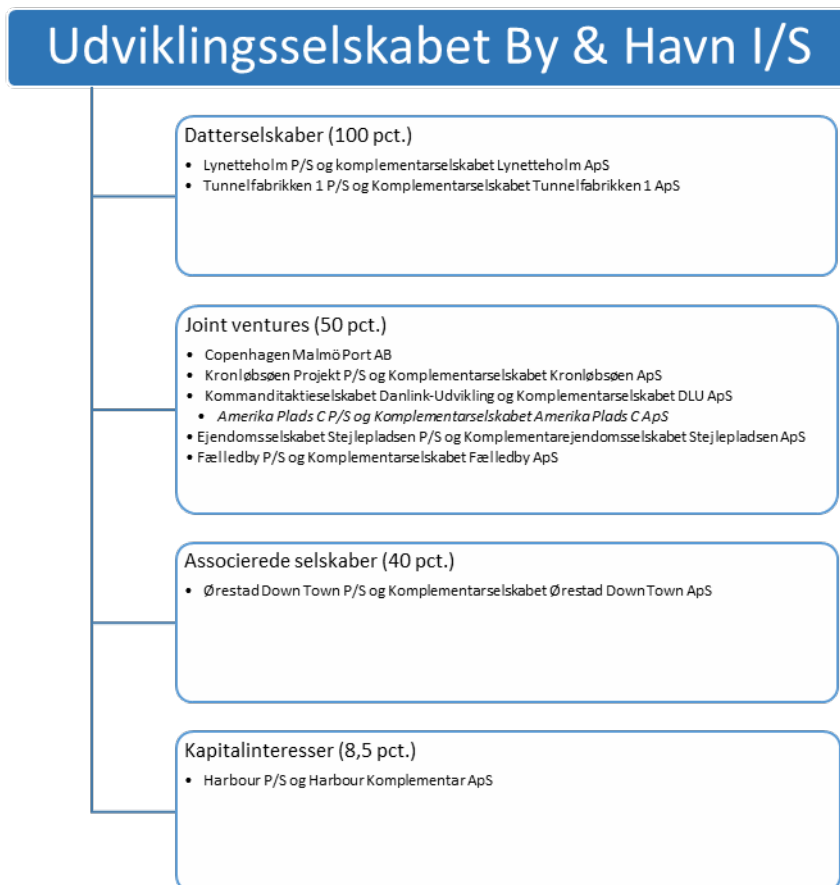


Selskabsmæssige forhold

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. By & Havn har ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2021

Datterselskaber

Lynetteholm P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at foretage projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrage til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen.

Tunnelfabrikken 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabet har til formål at erhverve og drive ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn.

Joint ventures

Copenhagen Malmö Port AB. Selskabet, der er et svensk aktieselskab, ejes 50 pct. af By & Havn, og den resterende del ejes af Malmø Kommune samt en række private aktionærer. CMP varetager den operationelle del af havnedriften.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2022.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S,

som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementarselskab var tidligere ejet 100 pct. af By & Havn. I maj 2021 er 50 pct. af andelene solgt til PFA DK Boliger Høj A/S. Herefter er selskabet fusioneret med Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar med virkning fra 1. januar 2021. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.

Fælledby P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes af By & Havn og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S, der hver ejer 50 pct. Selskabet har til formål at udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.

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 har til formål at udvikle området Ørestad Down Town. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2022.

Kapitalinteresser

Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

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. De kommunalt udpegede og de medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer er udpeget for perioden 2022-2025.

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

Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af ejerne på det årlige ordinære interessentskabsmøde. Der udbetaltes ikke i 2021 særskilt vederlag til revisionsudvalget.

Pia Gjellerup

Født 1959

Formand for bestyrelsen
Indtrådt 2020
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2021: 431.237 kr.

Ledelseshverv:
Direktør, Center for Offentlig-Privat Innovation (CO-PI)
Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse
Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde
Formand for Vanførefonden

Jonas Bjørn Jensen

Født 1986

Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2018
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2021: 134.761 kr.

Ledelseshverv:
Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokratiet
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 2020
Udpeget af Den Danske Stat
Vederlag i 2021: 323.428 kr.

Ledelseshverv:
Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS
Landsformand i Foreningen Norden
Bestyrelsesformand for Nordens Hus på Færøerne
Bestyrelsesformand for Danmarks
Underholdningsorkester A/S

John Erik Krommes

Født 1964

Specialarbejder
Indtrådt 2008
Bestyrelsesmedlem
Valgt af medarbejderne i By & Havn
Vederlag i 2021: 134.761

Ledelseshverv:
Tillidsmand 3F

Charlotte Lund

Født 1982

Projektkoordinator
 Bestyrelsesmedlem
 Indtrådt 2018
 Udpeget af Københavns Kommune
 Vederlag i 2021: 134.761 kr.

Ledelseshverv:
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten

Morten Melchior

Født 1975

CEO, Mel-Con
 Bestyrelsesmedlem
 Indtrådt 2022
 Udpeget af Københavns Kommune

Ledelseshverv:
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative Folkeparti

Ida Lysbeck Madsen

Født 1983

Projektschef
 Bestyrelsesmedlem
 Indtrådt 2015
 Valgt af medarbejderne i By & Havn
 Vederlag i 2021: 134.761 kr.

Marianne Sørensen

Født 1964

CFO, Rambøll Group
 Bestyrelsesmedlem
 Indtrådt 2019
 Udpeget af Den Danske Stat
 Vederlag i 2021: 134.761 kr.

Ledelseshverv:
 Bestyrelsesmedlem i Energinet
 Bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber i Rambøll Gruppen A/S

Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2021**Heidi Wang**

Født 1956

Bestyrelsesmedlem
 Indtrådt 2019
 Udpeget af Københavns Kommune
 Vederlag i 2021: 134.761 kr.

By & Havns direktion**Anne Skovbro**

Født 1969

Administrerende direktør
 Tiltrådt 2018
 Løn i 2021: 2.704.000 kr.

Ledelseshverv:
 Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse
 Medlem af Nationalmuseets Museumsråd. Udpeget af kulturministeren
 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 2021

	Bestyrelsesmøder 6 møder	Revisionsudvalgsmøder 3 møder
Pia Gjellerup	6/6	3/3
Lars Barfoed	6/6	3/3
Jonas Bjørn Jensen	6/6	3/3
John Erik Krommes	6/6	3/3
Charlotte Lund	6/6	3/3
Ida Lysbeck Madsen	6/6	3/3
Marianne Sørensen	6/6	3/3
Heidi Wang	4/6	2/3

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 tilsikre, 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.

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.

Dataetik

By & Havn har ikke udarbejdet en politik for dataetik. Data i By & Havn anvendes til internt brug og deles eller videregives således ikke til tredjepart. By & Havn anvender ikke artificial intelligence, machine learning eller algoritmer i forbindelse med By & Havns kunder.

By & Havns data har ikke indhold, hvorved de kan afdække eller forudse bestemte persongrupperes karaktertræk, handlinger, adfærd eller lignende.

By & Havn er altid opmærksom på, at data behandles etisk korrekt, og arbejder aktivt for at sikre data.

Såfremt By & Havns data fremadrettet ændrer karakter, vil By & Havn udarbejde en politik for dataetik.

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 1.498 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 1.210 mio. kr., hvilket er 562 mio. kr. højere end i 2020. Stigningen kan primært henføres til højere nettoomsætning (102 mio. kr.), øget resultat fra kapitalandele (146 mio. kr.), lavere afskrivninger (35 mio. kr.) samt en stigning i dagsværdiregulering af investeringsejendomme (423 mio. kr.). Modsat har der været højere driftsomkostninger (-44 mio. kr.) samt højere finansielle udgifter (-93 mio. kr.).

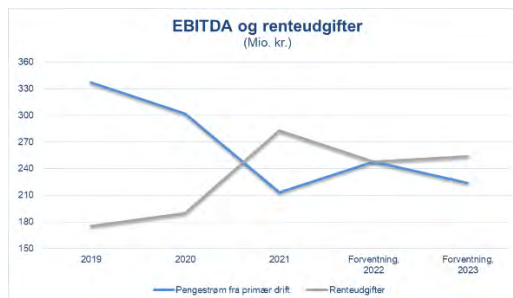
I 2021 er nettoomsætningen på 462 mio. kr., hvilket er en stigning på 102 mio. kr. Omsætningen i 2020 var dog negativt påvirket med 138 mio. kr. som følge af en regnskabsmæssig korrektion vedrørende lejeindtægter fra CMP. Korrektionen havde ingen likviditetsmæssig betydning.

Ses der bort fra denne korrektion foretaget i 2020, er nettoomsætningen faldet med 38 mio. kr. Faldet skyldes en forventet nedgang i jord modtaget til endelig deponering i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra.

Parkeringsindtægterne ligger som følge af corona-udbruddet under omsætningen i 2020, mens de øvrige områder såsom havneindtægter, lejeindtægter og øvrig omsætning har haft fremgang eller ligger på det samme niveau som i 2020.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 2021 over niveauet for samme periode i 2020, hvilket primært skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set. Hertil kommer en stigning i ejendomsskatterne på 44 mio. kr.

I 2021 udgør EBITDA 212 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i 2021. Målet vil også blive udfordret de kommende år, men det er forventningen, at det igen bliver muligt at nå styringsmålet i takt med, at forretningsområderne Udlejning og Parkering men også Havnedrift udvikles og derigennem giver en større driftsindtjening.



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

I 2021 udgør afskrivningerne 59 mio. kr., hvilket er en nedgang på 35 mio. kr. Faldet skyldes, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet i 2020.

I 2021 udgør nettorenteudgifterne 283 mio. kr. (190 mio. kr. i 2020). Baggrunden for de højere renteudgifter er et stigende rente- og inflationsniveau, idet den samlede nettogæld er faldet.

I 2021 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 381 mio. kr. Hertil har Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S bidraget med ca. 320 mio. kr., mens resultatandelen fra Kronløbsøen Projekt P/S har udgjort 57 mio. kr.

I 2021 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 957 mio. kr. mod 534 mio. kr. i 2020. Værdireguleringerne fordeler sig med 708 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 250 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De realiserede avancer består blandt andet af salg af byggefeltet til Fælledby P/S.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden i forhold til samme periode i 2020 er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 288 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Ved udgangen af 2021 udgør den samlede balance 16.353 mio. kr. mod 16.012 mio. kr. i 2020. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.873 mio. kr., hvilket er et fald på 252 mio. kr. siden 2020. Faldet kan primært henføres til salg af selskabets investeringsejendomme, der i 2021 udgjorde 1.753 mio. kr., hvori indgår salg af investeringsejendomme til joint venture på 606 mio. kr.

Ved udgangen af 2021 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.819 mio. kr., hvilket er 111 mio. kr. lavere end i årsregnskabet for 2020. Faldet kan henføres til fald i derivater på 375 mio. kr. Modsat er kapitalandele steget med 263 mio. kr., hvilket blandt andet kan henføres til værdiregulering af investeringsejendomme i Ejendomsselskabet Støjlepladsen P/S.

Der er i 2021 sket en stigning i tilgodehavender på 393 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender fra joint ventures. Stigningen indeholder blandt andet salg af byggefeltet til Fælledby P/S, der afregner købssummen i etaper i takt med udvikling af området.

By & Havn har pr. 31. december 2021 en obligationsbeholdning på 973 mio. kr. (716 mio. kr. i 2020). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.191 mio. kr. mod 12.406 mio. kr. ved årsskiftet. Den nominelle gæld er således nedbragt med 215 mio. kr. i løbet af 2021.

Efter det overførte resultat for 2021 er egenkapitalen opgjort til -1.453 mio. kr.



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

De samlede markedsværdireguleringer af selskabets gæld på balancedagen udgør i alt 2.355 mio. kr. Ses der bort herfra, kan den korrigerede egenkapital opgøres til 902 mio. kr. Det er første gang siden stiftelsesåret 2007, at den korrigerede egenkapital er positiv.

Forventninger til 2022 og de kommende år

By & Havn har haft et meget tilfredsstillende resultat for 2021. Corona-udbruddet påvirker stadig resultatet af forretningsområderne Parkering og Havnedrift, men dog ikke mere end at det er blevet opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet.

I 2022 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld i niveauet 550 - 700 mio. kr. Resultatniveauet vil bl.a. afhænge af renteudviklingen samt en fortsat gunstig udvikling på markedet for salg af byggeretter. By & Havn forventer et salg af investeringsejendomme på omkring 700 mio. kr.

Selskabet arbejder på løbende at have byggetter salgsklare for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges investeringsomfanget tilpasset de løbende salg. Det er dog væsentligt for at styrke robustheden i selskabets økonomi, at der også tages højde for, at der før eller siden vil ske en afmatning på ejendomsmarkedet. I forretningsstrategien indgår således også mål om, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde en stærk pengestrøm fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje. Det gælder både Udlejning, Parkering og Havnedrift.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er stort set brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet er derfor inde i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. På længere sigt er det dog forventningen, at målet om fuld rentedækning kan klares uden indtjening fra jordmodtagelse i takt med, at især Udlejning og Parkering men også Havnedrift bliver udviklet yderligere.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er således målet, at egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023 (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne).



Figur 4. Forbedring af egenkapital – 2020 til 2023

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 regnskabsperiodens udløb

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark. Vi har begge 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

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 fejl-information, 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 30. marts 2022

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	2021	2020
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021			
Nettoomsætning	1	461.462	359.902
Andre driftsindtægter		115	48
Indtægter i alt		461.577	359.950
Personaleomkostninger	2	-91.928	-85.121
Andre eksterne omkostninger	3	-157.218	-113.015
Af- og nedskrivninger	4	-58.506	-93.881
Resultat af primær drift		153.925	67.933
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	317.568	3.850
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	42.162	107.119
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	-4	92.771
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	21.738	32.046
Finansielle indtægter	6	341	1.541
Finansielle omkostninger	7	-283.234	-191.492
Resultat efter finansielle poster		252.496	113.768
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	957.209	534.082
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		1.209.705	647.850
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	287.904	-52.993
Periodens resultat		1.497.609	594.857

Forslag til resultatdisponering

10

Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2021 31. dec. 2020

Aktiver pr. 31. december 2021

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.417	2.458
Immaterielle anlægsaktiver	11	1.417	2.458
Investeringsejendomme		10.719.806	10.991.896
Grunde og bygninger		464.256	452.855
Havneindretninger		577.451	596.613
Driftsmateriel		9.290	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse		51.076	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	11.871.879	12.122.924
Kapitalandele i datterselskaber	13	4.920	28.835
Kapitalandele i joint ventures	13	572.586	300.247
Kapitalandele i associerede selskaber	13	28	32
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	243.179	228.241
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.791	3.739
Derivater	21	994.638	1.369.524
Finansielle anlægsaktiver		1.819.142	1.930.618
Anlægsaktiver i alt		13.692.438	14.056.000

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	224.987	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	244.842	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	232.365	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	17	559.524	31.572
Derivater	21	110.648	132.537
Andre tilgodehavender	18	172.453	234.501
Periodeafgrænsningsposter	19	6.884	8.991
Tilgodehavender		1.551.703	1.159.193
Værdipapirer	21	973.036	716.112
Likvide beholdninger	21	136.285	80.688
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.109.321	796.800
Omsætningsaktiver i alt		2.661.024	1.955.993
Aktiver i alt		16.353.462	16.011.993

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Passiver pr. 31. december 2021

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		127.811	80.062
Overført resultat		-2.086.050	-3.532.423
Egenkapital i alt		-1.453.675	-2.947.797

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	20	77.019	78.400
Hensatte forpligtelser		77.019	78.400

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	21	13.110.615	12.898.881
Leasingforpligtelser	21	39.524	43.578
Deposita		49.798	46.828
Gæld til Københavns Kommune	21	751.617	756.138
Derivater	21	1.997.477	2.236.208
Langfristede gældsforpligtelser		15.949.031	15.981.633
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	1.415.489	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	21	2.249	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.235	141.929
Gæld til joint venture	22	0	119.019
Derivater	21	50.793	34.551
Anden gæld	23	146.454	403.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.867	141.141
Kortfristede gældsforpligtelser		1.781.087	2.899.757
Gældsforpligtelser i alt		17.730.118	18.881.390

Passiver i alt		16.353.462	16.011.993
-----------------------	--	-------------------	-------------------

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

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2021

Periodens resultat		1.497.609	594.857
Reguleringer	27	-1.279.784	-449.241
Ændring i driftskapital	28	-1.193.395	236.326
Renteindbetalinger og lignende		219.193	151.219
Renteudbetalinger og lignende		-540.409	-407.273
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-1.296.786	125.888
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-123	-498
Køb af materielle anlægsaktiver		-607.864	-738.937
Ændring i finansielle anlægsaktiver		104.267	118.559
Salg af investeringsejendomme		2.038.063	1.202.263
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		34	86
Køb og salg af værdipapirer		-256.924	-37.073
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		10.300	98.750
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.287.753	643.150
Optagelse af lån, nettoprovenue		2.145.479	1.428.758
Tilbagebetaling af gæld		-2.080.849	-1.844.151
Udbetaling til interessenter		0	-383.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		64.630	-798.393
Ændring i likvider		55.597	-29.355
Likvider primo		80.688	110.043
Likvider ultimo		136.285	80.688
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		136.285	80.688
Likvider ultimo		136.285	80.688

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	504.564	81.525	-3.652.660	-3.066.571
Indbetaling fra interessenter	0	0	-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 værdi metode	0	-42.054	42.054	0
Egenkapital 31. december 2020	504.564	80.062	-3.532.423	-2.947.797
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-3.487	0	-3.487
Modtaget udbytte	0	-10.300	10.300	0
Periodens resultat	0	61.536	1.436.073	1.497.609
Egenkapital 31. december 2021	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2021

2020

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	3.496	1.488
Lejeindtægter, ejendomme	221.877	215.256
Lejeindtægter, havn	68.315	66.912
Lineær indregning	0	-139.713
Parkeringsindtægter	90.710	92.450
Jordmodtagelse, havn	57.347	111.328
Øvrig omsætning	19.717	12.181
Nettoomsætning i alt	461.462	359.902

I 2020 er der 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. Tilbageførslen havde ingen likviditetsmæssig effekt.

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	77.594	73.209
Pensioner	8.274	7.699
Andre omkostninger til social sikring	1.288	1.124
Øvrige personaleomkostninger	4.772	3.089
Personaleomkostninger i alt	91.928	85.121

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Løn til direktionen	2.704	2.423
Øvrige udbetalinger til direktionen	0	202
Bestyrelse	1.563	1.482
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	4.267	4.107

Direktionen havde i 2020 resultatløn som en del af kontakten. Resultatlønnen kunne udgøre op til 10 pct. af den ordinære løn. Beløbet indgik i posten øvrige udbetalinger til direktionen.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	128	126
--	-----	-----

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	84.185	83.564
Ejendomsskatter og afgifter	73.033	29.451
Andre eksterne omkostninger i alt	157.218	113.015

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	31.304	31.299
Havneindretninger	22.951	58.262
Driftsmateriel	3.087	3.293
Software	1.164	1.027
Af- og nedskrivninger i alt	58.506	93.881

Jorddepotet er pr. 31. december 2020 fuldt afskrevet. Afskrivningerne for 2020 udgør kr. 36.702, hvilket indgår i posten havneindretninger.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2021

2020

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	317.972	1.514
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-298	-154
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	-106	2.490
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	317.568	3.850

Resultat af andel i joint ventures efter skat:

Copenhagen Malmö Port AB	294	106.744
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	1.458	2.191
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	57.132	-1.636
Fælledby P/S med tilhørende komplementar	-3.126	-108
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-8.900	0
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-4.696	-72
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	42.162	107.119

Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	-4	-3.564
Marmorbyen P/S med tilhørende komplementar	0	2.509
PFA Nordhavn 1 P/S med tilhørende komplementar	0	93.826
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	-4	92.771

Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

Harbour P/S med tilhørende komplementar	21.738	32.046
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	21.738	32.046

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt

381.464 235.786

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

Note 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter, Københavns Kommune	0	1.179
Valutakursreguleringer	108	352
Andre finansielle indtægter	233	10
Finansielle indtægter i alt	341	1.541

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	202.764	231.940
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	70.437	-49.042
Renteomkostninger, værdipapirer	6.842	5.400
Finansiell leasing	3.189	3.193
Valutakursreguleringer	0	-2
Andre finansielle omkostninger	2	3
Finansielle omkostninger i alt	283.234	191.492

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2021

2020

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	707.626	51.807
Værdireguleringer af investeringsejendomme	249.583	482.275
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	957.209	534.082

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	391.664	-155.908
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-103.760	102.915
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	287.904	-52.993

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	61.536	132.424
Overført overskud	1.436.073	462.433
Forslag til resultatdisponering i alt	1.497.609	594.857

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	4.176
Overførsler i perioden	123
Kostpris 31. december 2021	4.299
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.718
Periodens afskrivninger	1.164
Af- og nedskrivning 31. december 2021	2.882
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.417
Afskrives over	4 år

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1000 kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.316.305	559.799	1.470.689	38.163	21.076	50.000
Reklassifikation	1.298	0	0	-1.298	0	0
Tilgang	0	0	0	0	607.987	0
Afgang i perioden	-220.849	0	0	-108	0	0
Overførsler i perioden	528.180	42.705	3.789	3.190	-577.987	0
Kostpris 31. december 2021	10.624.934	602.504	1.474.478	39.947	51.076	50.000
Værdireguleringer 1. januar	675.591	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	249.582	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-830.301	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2021	94.872	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	106.944	874.075	27.679	0	0
Periodens afskrivninger	0	31.304	22.952	3.086	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-108	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	138.248	897.027	30.657	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	10.719.806	464.256	577.451	9.290	51.076	50.000

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2021 opgjort til en værdi af 10.720 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.937 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.783 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 op til 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. 20 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2021 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2021 og forgående år.

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 nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje
 ÷ Korrektion for generel tomgang
 ÷ Drift og vedligehold
 ÷ Ejendomsskatter
 ÷ Administration (3 pct. af bruttolejen)
 = Nettoleje

Nettolejen 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 9,5 pct., lagerlejemål 1,1 pct. samt showroom, butik og restaurant 3,6 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 2021.

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 5,8 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (49,8 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 2.937 mio. kr. til 2.731 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.352 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Gennemsnitlige afkastkrav (pct.)	6,8 pct.	6,3 pct.	Centralt skøn, 5,8 pct.	5,3 pct.	4,8 pct.
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.731	2.826	2.937	3.065	3.352

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt 2,9 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,6 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):

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2021 opgjort til 7.783 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.). For tinglyste købesummer, der forfalder på et senere tidspunkt, er der anvendt en real diskonteringsfaktor på 2 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,1 pct. realt (ca. 7,2 pct. nominelt).

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindske med 1.006 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 1.317 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,1 pct.	5,6 pct.	Centralt skøn, 5,1 pct.	4,6 pct.	4,1 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.777	7.248	7.783	8.393	9.100

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige ca. 2,9 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 661 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 684 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.122	7.783	8.467

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 1.135 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.)	6.646	7.214	7.783	8.350	8.918

Materielle anlægsaktiver under opførelse

I posten materielle anlægsaktiver under opførelse samt materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetalinger vedrører 50 mio. kr. investeringsejendomme. Posten er indregnet til kostpris, da opgørelse 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	Kapital- interesser
Kostpris 1. januar	27.035	334.241	19.864	96.157
Periodens tilgang	0	394.733	0	0
Periodens afgang	-21.555	-157.569	0	0
Kostpris 31. december 2021	5.480	571.405	19.864	96.157
Værdireguleringer 1. januar	1.800	-33.994	-19.832	132.084
Valutakursregulering	0	-3.487	0	0
Over/underkurs ved salg af kapitalandele	0	0	0	0
Periodens resultat	317.568	42.162	-4	21.738
Periodens afgang	-319.928	0	0	0
Udbytte til moderselskabet	0	-3.500	0	-6.800
Værdireguleringer 31. december 2021	-560	1.181	-19.836	147.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.920	572.586	28	243.179
Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital		Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:				
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.
Joint ventures:				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	500	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	2.965	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	1.780	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	80	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	1.200	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Associerede selskaber:				
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	0	40 pct.
Komplementarselskabet Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	28	40 pct.
Kapitalinteresser				
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	8,5 pct.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.602	3.515
Andre tilgodehavender	189	224
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	3.791	3.739

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	227.753	56.249
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-2.766	-733
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	224.987	55.516

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

Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	0	157.118
Andre tilgodehavender ejendomssalg	244.842	372.438
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	244.842	529.556

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 245 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

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

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:

Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	0	50
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	201.733	135.870
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	30.632	30.600
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	232.365	166.520

Tilgodehavender hos joint ventures:

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	2.818	31.572
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	556.572	0
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	559.524	31.572
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	791.889	198.092

Pr. 31. december 2021 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 202 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende VVM i forbindelse med etablering af Lynetteholm på 191,4 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 16,3 mio. kr.

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	110.101	96.537
Grundskyld	20.299	57.900
Moms	16.896	0
Øvrige tilgodehavender	25.157	80.064
Andre tilgodehavender i alt	172.453	234.501

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	2.726	4.267
Periodiserede salgsmkostninger	4.158	4.724
Periodeafgrænsningsposter i alt	6.884	8.991

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	46.454	31.900	46	78.400
Tilgang i perioden	0	0	0	0
Afgang i perioden	-1.380	0	-1	-1.381
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	45.074	31.900	45	77.019

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	43.319
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	77.019

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med indgåede salgsaftaler.

Hensatte forpligtelser til øvrige arealer vedrører forpligtelser, der påhviler By & Havns øvrige arealer, primært vedrørende Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2021 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. 2021

31. dec. 2020

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.522.050	14.952.866
Derivater	942.984	768.698
Leasingforpligtelser	43.578	47.448
Gæld til Københavns Kommune	753.866	758.382
Gældsforpligtelser i alt	16.262.478	16.527.394

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit-institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2021	I alt 2020
Kortfristet gæld	1.471.290	-59.855	4.054	2.249	1.417.738	2.060.100
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.298.548	-135.653	39.524	6.217	5.208.636	5.412.683
Forfalder efter 5 år	7.752.212	1.138.492	0	745.400	9.636.104	9.054.611
Gældsforpligtelser i alt	14.522.050	942.984	43.578	753.866	16.262.478	16.527.394

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominel værdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit-institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2021	I alt 2020
Kortfristet gæld	1.400.000	1.922.631	4.054	2.249	3.328.934	1.831.189
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.050.000	-4.588.878	12.524	6.217	479.863	1.767.184
Forfalder efter 5 år	6.050.000	2.706.332	27.000	745.400	9.528.732	9.643.032
Gældsforpligtelser i alt	12.500.000	40.085	43.578	753.866	13.337.529	13.241.405

Andre finansielle gældforpligtelser, 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	224.987	55.516
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	244.842	529.556
Tilgodehavende hos datterselskaber	232.365	166.520
Tilgodehavende hos joint ventures	559.524	31.572
Andre tilgodehavender	172.453	234.501
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	1.434.171	1.017.665

Derivater ekskl. renter	1.396.810	1.396.810
Derivater, renter	105.251	105.251
Værdipapirer	973.036	716.112
Likvide beholdninger	136.265	80.688
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.611.362	2.298.861

Gæld til Københavns Kommune	753.866	758.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.235	141.929
Gæld til joint venture	0	119.019
Leasingforpligtelser	43.578	47.448
Anden gæld ekskl. renter	74.157	347.603
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	980.836	1.414.381

Kreditinstitutter	14.522.050	14.952.866
Derivater ekskl. renter	2.236.208	2.236.208
Derivater, renter	34.551	34.551
Anden gæld, renter	72.297	55.415
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	16.865.106	17.279.040

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	31. dec. 2021		31. dec 2020	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	991.305	-1.997.477	1.392.694	-2.217.651
Valutaswaps	3.333	0	4.116	-18.557
Terminsforretninger	0	0	0	0
Derivater i alt	994.638	-1.997.477	1.396.810	-2.236.208
Bruttoværdi derivater	994.638	-1.997.477	1.396.810	-2.236.208
Vedhængende renter	110.648	-50.793	105.251	-34.551
Bruttoværdi total	1.105.286	-2.048.270	1.502.061	-2.270.759
Modregning netting	-974.992	974.992	-1.351.015	1.351.015
Sikkerhedsstillelse	-29.001	841.617	-48.354	582.919
Nettoværdi total	101.293	-231.661	102.692	-336.825

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 trepartsaftale 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 tidshorisont, idet renteniveauet i strategiperioden frem til 2023 skal holdes under 2,5 pct. realt. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2021 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Ramme	31. dec. 2021	31. dec. 2020
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	21,7 pct.	15,1 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	40,1 pct.	47,5 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	38,2 pct.	37,4 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

Pct.:	31. dec. 2021	31. dec. 2020
DKK	90,8	88,5
EUR	9,2	11,5
Total	100,0	100,0

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 90,8 pct. i DKK og 9,2 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 pr. 31. december 2021:

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

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
Nettogæld	-1.744.387	-693.266	-300.000	0	-50.000	-8.860.500	-11.648.153	-14.924.764

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 521 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 492 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. 11 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 2021:

	Varighed (år)	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	7,04	5.840	8.289.632
Realrentegæld	7,09	4.270	6.066.081
Nettogælden	7,06	10.110	14.355.713

Varighed og kursfølsomhed 2020:

	Varighed (år)	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	7,71	6.819	10.564.264
Realrentegæld	7,88	4.918	4.360.500
Nettogælden	8,12	11.738	14.924.764

Selskabets varighed udgjorde 7,06 år ultimo 2021, sammensat af 7,04 år på den nominelle gæld og 7,09 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 10,1 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.

2021:

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-135.916	-365	-4	-136.285
Investeringer	0	-973.036	0	-973.036
Gæld	14.522.042	0	8	14.522.050
Swaps	-1.346.424	2.289.408	0	942.984
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	13.039.702	1.316.007	4	14.355.713
Procent	90,8 pct.	9,2 pct.	0 pct.	100 pct.

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
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	13.209.758	1.716.031	-1.025	14.924.764
Procent	88,5 pct.	11,5 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-		

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2021:

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	973.036	0	0	0	3
Rating AA	0	798.196	0	0	0
Rating A	0	144.787	29.001	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	973.036	942.983	29.001	0	3

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

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med 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
I alt	716.113	1.455.534	48.354	0	3

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 635 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 2021:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	973.036	0	0	973.036
Derivater, aktiver	0	994.638	0	994.638
Finansielle aktiver	973.036	994.638	0	1.967.674
Gæld til kreditinstitutter	-14.462.186	-9	0	-14.462.195
Derivater, forpligtelse	0	-1.997.477	0	-1.997.477
Finansielle forpligtelser	-14.462.186	-1.997.486	0	-16.459.672

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
Finansielle aktiver	716.112	1.396.810	0	2.112.922
Gæld til kreditinstitutter	-14.795.512	-86.653	0	-14.882.165
Derivater, forpligtelse	0	-2.236.208	0	-2.236.208
Finansielle forpligtelser	-14.795.512	-2.322.861	0	-17.118.373

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

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici:

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

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

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

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

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2021	31. dec. 2020
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	132.000	80.635
Likvide beholdninger	136.265	80.782
Kontanter	20	16
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	368.285	261.433

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 753,9 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 24,0 mio. kr., hvoraf 15,5 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Note 22 Gæld til joint venture

Gæld til Fælledby P/S	0	119.019
Gæld til joint venture i alt	0	119.019

Note 23 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	3.616	4.962
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	26.086	7.636
Varmeregnskab	0	640
Driftsregnskab, lejemål	2.811	2.121
Moms	0	161.913
Lønafhængige poster	7.468	19.917
Hensatte forsikringsskader	250	1.000
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	72.297	55.415
Øvrige skyldige omkostninger	33.926	149.414
Anden gæld i alt	146.454	403.018

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 byggherre 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 2 fra januar 2021 medførte, at Tryg fremsendte spørgsmål vedrørende spunsvæggenes beregning og flytninger til skønsmændene, som blev besvaret i supplerende skønsrapport 3, af maj 2021. Svaret har By & Havn vurderet som tilfredsstillende. ZMM afgav processkrift 1 i maj 2021, hvor de fastholder kravet mod de indklagede. Hertil afleverede By & Havn i september 2021 duplik med afvisning af kravet. Tryg har i december 2021 fremsendt yderligere spørgsmål til skønsmændene vedrørende skadesforbyggende foranstaltninger umiddelbart før stormen.

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

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

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

350 Klimabevægelsen i Danmark har anlagt en civil retssag ved Københavns Byret mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, hvor der ønskes domstolens vurdering af, om anlægsloven for Lynetteholm er lovlig. Transportministeriet og By & Havn har den 8. december 2021 indleveret svarskrifter til Københavns Byret. Der er endnu ikke fastlagt en dato for, hvornår sagen skal behandles i retten.

Noter

Note 24 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

Folketinget vedtog den 18. februar 2015 en ændring af det lovgrundlag, som By & Havn virker på. Med lovændringen fik By & Havn en forpligtelse til at betale 1.718 mio. kr. til ejerne til brug for etablering af metro til Sydhavnen. Beløbet blev betalt i februar 2015. Ifølge lovændringen er By & Havn endvidere forpligtet til at udbetale yderligere ejerbidrag til metroen til Sydhavnen, såfremt Metroselskabet I/S får brug for at tage en budgetreserve (korrektionsreserve) i brug. By & Havns forpligtelse er maksimeret til 1.630 mio. kr. i 2014-priser. I 2019 blev budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har betalt 220 mio. kr. i 2019. I 2020 er der anmodet om yderligere 483 mio. kr, hvoraf 383 mio. kr blev betalt i 2020 og 100 mio. kr. i 2021. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2021 udgør 281 mio. kr. (mod 280 mio. kr. pr. 31. december 2020), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 82 mio. kr. (mod 93 mio. kr. pr. 31. december 2020). Overdækningen i Pensionskassen udgør 199 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Sikkerhedsstillelser og garantier

I grundlaget for Kronløbsøen Projekt P/S er det forudsat, at ca. 50 pct. af selskabets finansiering skal fremskaffes som fremmedkapital. Da byggeretten på Kronløbsøen først etableres i forbindelse med etableringen af Kronløbsøen, er det ikke muligt at give sikkerhed for fremmedkapitalen i byggeretterne. Til sikkerhed for Kronløbsøen Projekt P/S' fremmedfinansiering har långiver taget pant i By & Havns aktier i Kronløbsøen Projekt P/S.

By & Havn har stillet garanti på 4 mio. kr. til Københavns Byret i forbindelse med ophævelse af tinglyste pantebreve på ejendomme i Nordhavn.

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

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 807 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 117 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 2021 er der modtaget garantistillelser på i alt 99 mio. kr.

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

Noter

Note 25 Honorar til revision

Alle tal i 1000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt	2020
Rigsrevisionen	0	0	0	0	0	-45
Deloitte	1.087	45	63	1.163	2.358	2.646
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0	0	498
Andre	0	15	0	0	15	19
I alt	1.087	60	63	1.163	2.373	3.118

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, associerede selskaber og kapitalinteresser, jf. note 13.

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

Transaktioner

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter på ikke-markedsmæssige vilkår. Der har i regnskabsåret ikke været sådanne transaktioner.

Ejerforhold

Københavns Kommune (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2021

31. dec. 2020

Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-341	-1.544
Finansielle omkostninger	283.232	191.496
Markedsværdiregulering af gæld	-287.902	52.993
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-957.209	-534.082
Regulering realiserede salg	5.428	-16.186
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-34	-13
Periodens af- og nedskrivninger	58.506	93.881
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-317.568	-3.850
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-42.162	-107.119
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	4	-92.771
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	-21.738	-32.046
Reguleringer i alt	-1.279.784	-449.241

Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	685.549	110.639
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.589	-8.758
Ændring i gæld til leverandører mv.	509.435	-338.207
Ændring i driftskapital i alt	1.193.395	-236.326

Note 29 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2021 Udlejning	2021 Havnedrift	2021 Parkering	2021 Areal	2021 I alt
Indtægter	222.923	80.279	90.878	67.497	461.577
Omkostninger	-114.883	-19.836	-31.723	-82.704	-249.146
Ned- og afskrivninger	-2.368	-52.843	-1.536	-1.759	-58.506
Resultat af primær drift	105.672	7.600	57.619	-16.966	153.925
Resultat af kapitalandele	0	294	0	381.170	381.464
Finansielle poster	-20.930	-4.900	-65.728	-191.335	-282.893
Resultat efter finansielle poster	84.742	2.994	-8.109	172.869	252.496
Værdiregulering investeringsejendomme	-92.942	0	-217.045	1.267.196	957.209
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	-8.200	2.994	-225.154	1.440.065	1.209.705

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2021 Udlejning	31. dec. 2021 Havnedrift	31. dec. 2021 Parkering	31. dec. 2021 Areal	31. dec. 2021 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	63	727	627	1.417
Investeringsejendomme	2.936.806	0	2.109.000	5.674.000	10.719.806
Grunde og bygninger	8.436	353.954	0	101.866	464.256
Havneindretninger	57.734	503.895	0	15.822	577.451
Driftsmateriel	1.539	626	1.687	5.438	9.290
Materielle anlægsaktiver under opførelse	5.773	2.622	2.007	40.674	51.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	189	183.970	0	1.634.983	1.819.142
Anlægsaktiver i alt	3.010.477	1.045.130	2.113.421	7.523.410	13.692.438
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	244.842	244.842
Tilgodehavender	93.766	9.187	9.844	1.194.064	1.306.861
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.109.321	1.109.321
Omsætningsaktiver i alt	93.766	9.187	9.844	2.548.227	2.661.024

Egenkapital i alt	1.910.993	856.189	-461.899	-3.758.958	-1.453.675
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser	0	0	0	77.019	77.019
-------------------------------	----------	----------	----------	---------------	---------------

Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	980.301	132.397	2.362.641	9.635.276	13.110.615
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	751.617	751.617
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	47.752	40.949	51	1.998.047	2.086.799
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.028.053	173.346	2.362.692	12.384.940	15.949.031

Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.378	14.970	193.359	1.137.782	1.415.489
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.249	2.249
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	95.819	9.812	29.113	228.605	363.349
Kortfristede gældsforpligtelser	165.197	24.782	222.472	1.368.636	1.781.087

Note 29 Segmentoplysninger (fortsat)

Alle tal i 1.000 kr.	2020 Udlejning	2020 Havnedrift	2020 Parkering	2020 Areal	2020 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
Resultat af primær drift	136.453	-133.267	57.707	7.040	67.933
Resultatandele i tilknyttede virksomheder	0	106.744	0	129.042	235.786
Finansielle poster	-11.789	-2.460	-45.934	-129.768	-189.951
Resultat efter finansielle poster	124.664	-28.983	11.773	6.314	113.768
Værdiregulering investeringsejendomme	49.945	0	38.370	445.767	534.082
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	174.609	-28.983	50.143	452.081	647.850

Alle tal i 1.000 kr.	31.dec. 2020 Udlejning	31.dec. 2020 Havnedrift	31.dec. 2020 Parkering	31.dec. 2020 Areal	31.dec. 2020 I alt
Anlægsaktiver					
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
Anlægsaktiver i alt	3.077.375	1.092.571	2.139.178	7.746.876	14.056.000
Omsætningsaktiver					
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
Omsætningsaktiver i alt	45.806	37.111	7.790	1.865.286	1.955.993
Egenkapital i alt	1.937.836	857.276	-238.529	-5.504.380	-2.947.797
Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	69.700	78.400
Langfristede gældsforpligtelser					
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
Langfristede gældsforpligtelser i alt	899.726	219.729	2.035.452	12.826.726	15.981.633
Gældsforpligtelser					
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
Kortfristede gældsforpligtelser	276.919	52.677	350.045	2.220.116	2.899.757

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.

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. Forretnings-segmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på interessentskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentfor-

pligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

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

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

BalancenImmaterielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

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

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

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.
- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af den forventede salgsværdi for de enkelte udviklingsarealer ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav for de pågældende arealer.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommenes dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Domicilejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

For kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt i kapitalinteresser henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt af kapitalinteresser i moderselskabet".

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til 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 2021 for Udviklingselskabet 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

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 19. april 2022. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 30. marts 2022

Direktion

Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup
Formand

Lars Barfoed
Næstformand

Jonas Bjørn Jensen

John Erik Krommes

Charlotte Lund Dideriksen

Ida Lysbeck Madsen

Morten Melchior

Marianne Sørensen Henriksen

By & Havn

Nordre Toldbod 7

1259 København K

CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00

info@byoghavn.dk

www.byoghavn.dk



Bilag 2 – Ordinært I/S-møde tirsdag en 19. april 2022

Bestyrelsens honorar 2022

4. april 2022
S-20220119-0099
D-20220119-013914

Revisionsudvalg

Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 9. december 2021, at oprette et særskilt revisionsudvalg efter aflæggelsen af årsregnskabet for 2021. Revisionsudvalget består af 3 af bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsens næstformand er formand for revisionsudvalget og begge interessenter er repræsenteret.

Bestyrelsen indstiller, at honoraret til revisionsudvalgets medlemmer fastsættes til 35.000 kr. årligt og fra 2023 reguleres på samme måde som det øvrige bestyrelsesshonorar.

Bestyrelsesshonorar

Desuden besluttede bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 9. december, at det indstilles til interessenterne, at honoraret til bestyrelsens medlemmer reduceres med 6 pct., således at den samlede honorering af bestyrelse og revisionsudvalg overordnet set fastholdes på det hidtidige niveau.

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.

Udviklingen i set samlede lønindeks for private virksomheder og organisationer har fra 1. januar 2021 til 1. januar 2022 været 2,3 pct. (afrundet), hvilket er indregnet i nedenstående tabel.

Dette giver nedenstående honorarer for bestyrelse og revisionsudvalg i 2022:

Funktion / Honorar (1.000 kr.)	2021*	2022**
Formand	431	417
Næstformand (samtidig formand for revisionsudvalg)	323	315
Bestyrelsesmedlem (x6)	135	130
Revisionsudvalgsmedlem (menigt) (x2)	-	35
I alt	1.564	1.615

* Kalenderår.

** 2. kvartal 2022-t.o.m 1. kvartal 2023.

Opgørelsesperioden for honoraret følger fremadrettet perioden 2. kvartal i året til og med efterfølgende års 1. kvartal. Indeksregulering følger fremadrettet indeksreguleringen på årsbasis (fra 4. kvartal til 4. kvartal), som opgjort ved udgangen af det foregående år.