

Referat af ordinært interessentskabsmøde onsdag den 9. april 2025

Dagsorden

- Valg af dirigent
- Godkendelse af årsrapport for 2024 (bilag 1)
- Bestyrelsens honorar 2025 (bilag 2)
- Eventuelt

23. april 2025
D-20250409-117524

Deltagere

Transportministeriet	Jacob Heinsen (departementschef) Merete Godvin Jensen (afdelingschef) Peter Fuglsang-Damgaard (kontorchef) Tjalfe Bang Johannesen (fuldmægtig)
Københavns Kommune	Lars Weiss Søren Hartmann Hede (adm. direktør) Nanna Westerby Jensen (plandirektør) Per Justesen (kontorchef) Sophus August Jakobsen Bojesen (specialkonsulent)
Rigsrevisionen	Søren Vadskjær Skyum Lykke Camilla Skov
By & Havn	Pia Gjellerup (formand) Lars Barfoed (næstformand) Anne Skovbro (adm. direktør) Carsten Boll (økonomidirektør) Ingvar Sejr Hansen (udviklings- og salgsdirektør) Henrik Steenstrup (ejendomsdirektør) Mille Bondo Meyer (HR-direktør) Katinka Boysen-Kleist (chefjurist, dirigent) Peter Bønløkke (sekretariatschef, protokolfører)

Ad 1. Valg af dirigent

Pia Gjellerup bød velkommen og foreslog, at dirigenthvervet varetages af chefjurist Katinka Boysen-Kleist fra By & Havn.

Interessenterne godkendte Katinka Boysen-Kleist som dirigent.

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

Ad 2. Godkendelse af årsrapport for 2024

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

Godkendelse af årsrapport og bemærkninger fra revisionen

Pia Gjellerup oplyste, at revisorerne har givet regnskabet for 2024 en revisionspåtegning uden modifikationer – det som nogen kalder "en blank påtegning". Revisorerne har i tilknytning afgivet en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

For så vidt angår forvaltnings- og juridisk-kritisk revision fremgår det af protokollen, at Rigsrevisionen har gennemgået "Gennemførelse af indkøb" og "Styring af offentlige indkøb". Det er det samme tema på tværs af offentlige selskaber.

Som det fremgår af protokollen, finder revisionen, at indkøb i al væsentlighed gennemføres i overensstemmelse med udbudsreglerne, og at der ikke forekommer væsentlige regelbrud forvaltningsmangler.

Gennemgangen har dog givet anledning til nogle observationer og anbefalinger vedrørende dokumentation for en mindre del af indkøb og udbudsprocesser. Der har tidligere været påpeget behov for systemunderstøttelse heraf og den deraf afledte adgang til at dokumentere processerne. By & Havn har siden efteråret været i gang med at følge op på forholdet, hvorfor der nu er implementeret væsentlige dele af anbefalingerne. Såvel direktion, revisionsudvalg og bestyrelse er opmærksomme herpå.

Af revisionsprotokollen fremgår det, at *"det er vores vurdering, at investeringsejendommene – under hensyntagen til den naturlige usikkerhed i værdiansættelsen – i alt væsentlighed er værdiansat korrekt"*. Det er en sædvanlig bemærkning, som afspejler at investeringsejendomme er en stor del af selskabets langsigtede økonomiske udvikling. Det ændrer ikke ved, at den lange horisont for udvikling og salg af byggeretter helt naturligt er behæftet med usikkerhed, og dermed også kan påvirke selskabets langsigtede økonomiske udvikling.

Pia Gjellerup bemærkede, at der i forhold til det udsendte vil ske en mindre tekstmæssig tilføjelse i årsrapporten idet der er et nyindtrådt bestyrelsesmedlem, som skal omtales.

Årsrapporten indstilles godkendte med denne tilføjelse.

Pia Gjellerup spurgte, hvorvidt revisorerne i forbindelse med gennemgangen af årsregnskab 2024 har påpeget forhold, som ledelsen i særlig grad bør være opmærksom på? Og om der i den forbindelse er forhold, som ejerne også bør være opmærksom på?

Søren Vadskjær Skyum svarede, at revisionen ikke havde yderligere idet formandens gennemgang indeholdt en fin og faktuel gengivelse af revisionens arbejde og bemærkninger.

Årets resultat

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

2024 var et godt år for By & Havn. Selskabet satte ikke alene omsætningsrekord og investeringsrekord, men leverede også det højeste resultat på den primære drift nogensinde.

Det samlede resultat for regnskabsåret 2024 landede på 342 mio. kr., hvilket bl.a. skyldes gennemførte værdireguleringer af selskabets ejendomme på mere end 500 mio. kr. Resultatet er bedre end forventet.

Det er fjerde år i træk, at By & Havns omsætning stiger, og i 2024 rundede den 617 mio. kr. Indregnes datterselskabet Lynetteholm P/S nåede omsætningen op på næsten 800 mio. kr. Resultatet af den primære drift steg til 233 mio. kr.

Gæld og renteudgifter

Årets renteudgifter udgjorde 385 mio. kr. i 2024. Rentedækningsgraden fra primær drift var 96 pct når Lynetteholm P/S medregnes.

Et højt investeringsniveau betyder, at selskabets gæld er steget med 3,4 mia. kr. i løbet af 2024, så den samlet nu lyder på 19,5 mia. kr. Den gennemsnitlige forrentning af selskabets langsigtede gældsportefølje har i 2024 været på ca. 2,9 pct.

Her skal det bemærkes, at renteforudsætningen i By & Havns langtidsbudget er konservativ sat til 5 pct. for den del af gælden, som endnu ikke er låst fast

Der arbejdes aktivt for at minimere risikoen fra rentestigninger ved at placere en relativt høj andel af gælden i fastforrentede lån. Ved udgangen af 2024 var lige knap $\frac{3}{4}$ af gælden fastforrentet.

Salg

I strategiperioden 2024-2027 er målet at sælge byggeretter for 3 mia. kr. i alt. Med salget af Enghave Brygge i 2024, som er det største enkeltstående salg i By & Havns historien, er der taget et pænt skridt mod indfrielsen af dette mål.

By & Havn arbejder sammen med Københavns Kommune på en række lokalplaner som skal danne grundlag for kommende salg i såvel Nordhavn og Ørestad. Det er afgørende for realiseringen af de fremtidige økonomiske mål og resultater, at de nødvendige lokalplaner løbende udarbejdes og vedtages. Udbuddet af lokalplanlagte boligbyggeretter i flere af selskabets udviklingsområder er på nuværende tidspunkt stærkt begrænset.

Investeringer

By & Havn satte også investeringsrekord i 2024, hvor der bl.a. er blevet investeret i Lynetteholm, en ny containerterminal, landstrømsanlæg samt bidraget økonomisk til Nordhavnstunnelen. Disse store investeringer ligger bag den tilsvarende gældsopbygning.

Containerterminalen og landstrømsanlægget forventes ibrugtaget i år og vil skabe grundlag for en fortsat forøgelse af omsætningen. Det er to projekter, som har været undervejs i en længere årrække og er indvielser, som vi ser frem til at invitere interessenterne til.

Lynetteholm

Anlægsarbejdet med Lynetteholms fase II er i fuld gang. Afgravningsarbejderne for blød bund blev afsluttet i februar 2025. Det er gået bedre og hurtigere end forventet. Der bliver således ikke brug for at gennemføre afgravningsarbejder i vinteren 2025-2026.

Det forventes, at anlægsarbejderne for fase II's perimenterdæmninger vil være afsluttet, så området kan begynde at modtage overskudsjord i 2026.

Fælledby og Stallepladsen

Der har også i 2024 været fremskridt på andre væsentlige sager, som har fyldt meget de seneste år. Således er byggeriet på såvel Fælledby og Stallepladsen nu i godt i gang.

De første boliger i Fælledby vil være klar til indflytning i efteråret. Det er en stor milepæl. Medio 2026 forventes de første beboere at flytte ind på Stejlepladsen, som også bliver et særligt og hyggeligt bykvarter.

Vi er ikke i tvivl om, at de kommende bykvarterer vil afspejle det høje ambitionsniveau, der har været for områderne både politisk- og planlægnings-, og bæredygtighedsmæssigt.

Bæredygtighed og ESG

Årsrapporten har et nyt omfattende format, som integrerer den økonomiske rapportering med bæredygtighedsrapporteringen og ESG.

By & Havn har taget forskud på nogle af CSRD-glæderne. Det arbejde får vi måske ikke fuldt afkast af på grund af omnibusudmeldingen fra Kommissionen. Desuagtet har By & Havn gavn af at have set på bæredygtighed systematisk og med fokus på indvirkninger, risici, muligheder, rapportering og metode – også fordelt på forretningsområder.

Fremadrettet er det en af udføringerne at finde det niveau af rapportering vi selv har brug for i forhold til interessenter, omgivelser og kunder. Det er også vigtigt at finde en form og systematik, som er genkendelig for andre.

Som det fremgår, af årsrapporten fortsætter det konkrete bæredygtighedsarbejde ufortrødent, bl.a. i forhold til "design matters", CO2-reduktioner både i egen drift og i værdikæden. Andre fokusområder er ressourceforbrug og affald samt biodiversitet på land og i vand.

Som svar på spørgsmål fra overborgmester Lars Weiss bemærkede Carsten Boll at årets positive værdigleringer har været bredt fordelt på såvel byggeretter i Nordhavn og de nyrenoverede pakhuse på Sundmolen. Parkeringshusene har samlet set trukket den modsatte vej med negative værdireguleringer.

Interessenterne godkendte By & Havns årsrapport og regnskab for 2024.

Årsrapporten blev underskrevet af dirigenten.

Ad 3. Bestyrelsens honorar

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

Indstilling vedr. honorar for 2025 fremgår af bilag 2 til indkaldelsen. Honoraret for bestyrelse og revisionsudvalg er indstillet indekseret i overensstemmelse med ejernes tidligere beslutninger herom.

Interessenterne godkendte bestyrelsens honorar for 2025.

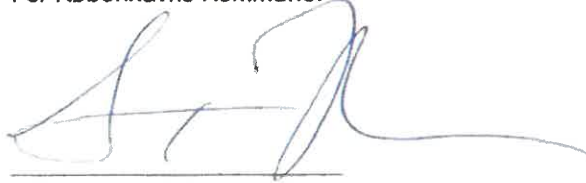
Ad 4. Eventuelt

Pia Gjellerup kvitterede overfor ejerne for for den historiske aftale om byudvikling og infrastruktur til Lynetteholm og By & Havns fremtidige rolle i realiseringen heraf.


Protokol fra Udviklingselskabet By & Havn I/S' ordinære interessentskabsmøde
den 9. april 2025 er godkendt af:

For Transportministeriet:

For Københavns Kommune:



Pia Gjellerup (bestyrelsesformand)



Katinka Boysen-Kleist (dirigent)