



Halvårsrapport 1. halvår 2023

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702

BY&HAVN

Udviklingselskabet By & Havn I/S

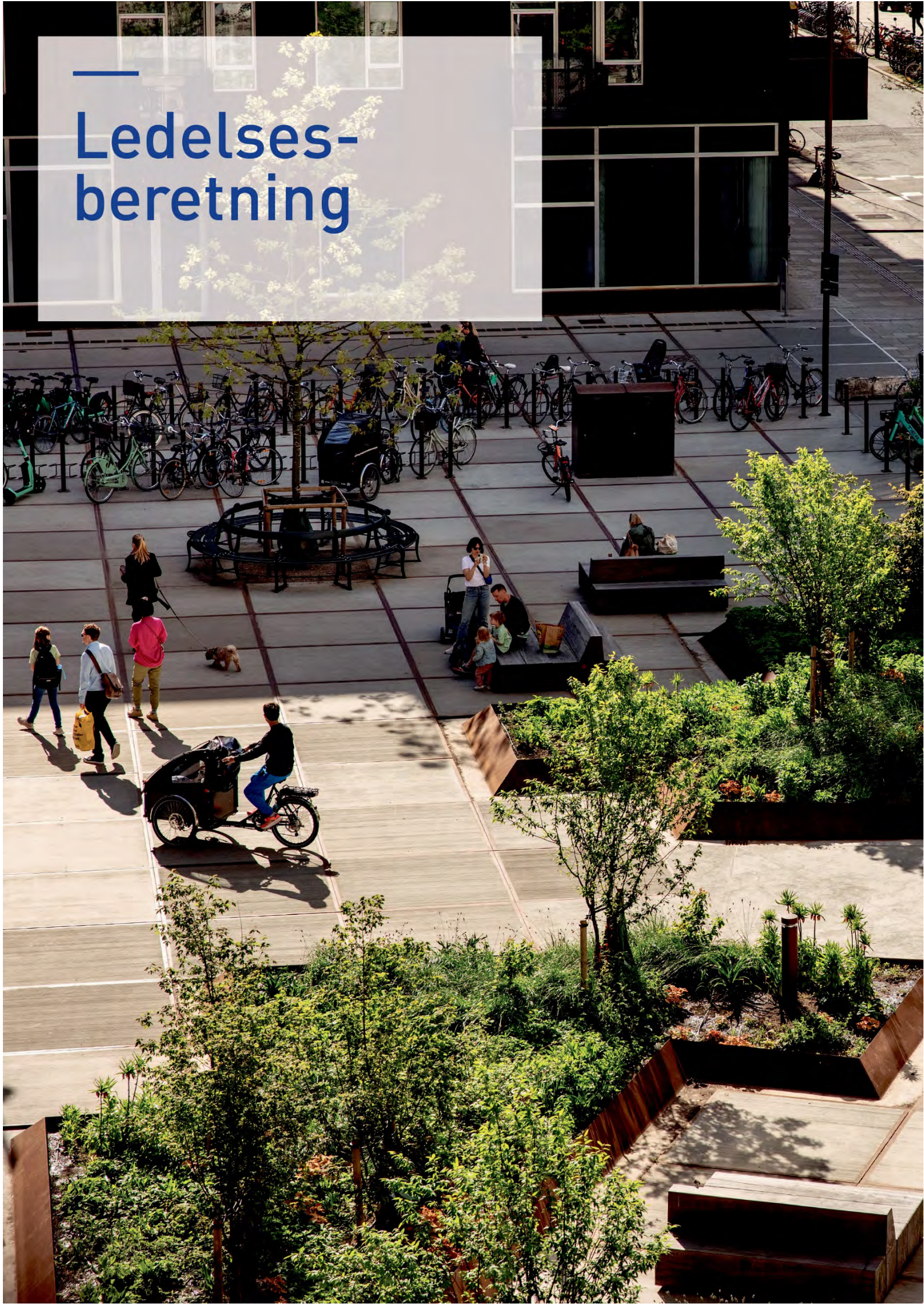
CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 2023

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Halvåret i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	5
Selskabsmæssige forhold	6
Datterselskaber	6
Joint ventures	6
Kapitalinteresser	6
Regnskabsberetning	7
Resultat	7
Balance	7
Forventninger til 2023 og de kommende år	8
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	8
REGNSKAB.....	9
Resultat og balance	10
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	34

Ledelses- beretning



Ledelsesberetning

Halvåret i hovedtræk

I 1. halvår af 2023 opnåede By & Havn et resultat af den primære drift på 115 mio. kr. mod 84 mio. kr. i samme periode året før. Fremgangen er opnået på baggrund af en stigning i omsætningen på 19 pct. Resultatet er tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Der har været opnået fremgang i omsætningen fra forretningsområderne Udlejning, Parkering og Havnedrift. Derimod har der været en nedgang i omsætningen fra jordmodtagelse.

I de kommende år ventes en yderligere stigning i selskabets omsætning. En vigtig milepæl blev opnået i 2. kvartal af 2023, hvor der blev indgået en aftale om udlejning af et af de fire store pakhuse på Sundmolen. Lejeaftalen udmønter en del af strategien med at renovere og modernisere de fire pakhuse til moderne kontorfaciliteter. Den samlede investering i pakhuse udgør mere end 600 mio. kr.

Omsætningsfremgangen på 19 pct. er opnået på trods af en forventet nedgang i indtægter fra jordmodtagelse. Jordmængderne, der modtages, er stadig høje, men en del af den modtagne jord skal mellemdeponeres i Nordhavn. Ved endelig deponering på Lynetteholm vil indtægterne blive indregnet i Lynetteholm P/S.

I 2. kvartal af 2023 blev 1. fase af Lynetteholm afsluttet. Fra halvårsskiftet er modtagelse af jord enten med skib fra Nordhavn eller på lastbil påbegyndt. Indtjeningen fra jordmodtagelse vil herafter igen være stigende, dog i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S.

Da 1. fase af Lynetteholm har begrænset kapacitet til at modtage jord, vil der en overgang stadig være behov for at mellemdeponere jord i Nordhavn og på Kløverparken. Når fase 2 af Lynetteholm står færdig i 2026, vil der igen være fuld kapacitet til at modtage jord, og der ventes en stigning i indtægterne fra modtagelse af jord på 100-200 mio. kr. årligt i forhold til niveauet i 2023.

Opgaven med at etablere 2. fase af Lynetteholm blev udbudt i 2. kvartal af 2023. Entrepriserne omfatter i hovedtræk Lynetteholms østlige, vestlige og nordlige perimenter, der tilsammen udgør den sidste fase af Lynetteholms samlede omkreds. Det forventes, at tildeling af opgaverne vil ske i løbet af september 2023. I udbuddet øger By & Havn kravene til at kunne dokumentere og reducere CO₂-udledning set i forhold til Lynetteholms 1. fase. Anlægsarbejderne skal ifølge den overordnede tidsplan igangsættes i oktober 2023. Der er tale om en samlet investering på i størrelsesordenen 2 mia. kr.

Aktiviteterne i erhvervshavnen har i 1. halvår af 2023 udviklet sig tilfredsstillende med vækst i godsmængderne. By & Havns lejeindtægter fra erhvervshavnen viser ligeledes en tilfredsstillende udvikling.

By & Havn er i gang med to store investeringer, der skal være med til at fremtidssikre erhvervshavnen. Den ikoniske Langelinie kaj er ved at blive renoveret. Samtidig forstærkes bolværket, så der vil kunne etableres et landstrømsanlæg. Investeringen i et landstrømsanlæg ved Oeankaj og Langelinie ventes igangsat fra efteråret 2023, så der forventeligt vil være etableret landstrøm forud for krydstogtsæsonen 2025.

I Ydre Nordhavn er etableringen af en ny containerterminal godt på vej. Den nye terminal skal erstatte den nuværende på Levantkaj fra 2025. Levantkaj-arealet på mere end 600.000 m² skal herefter indgå i de kommende års byudvikling.

Udviklingen i de projektselskaber, hvor By & Havn har ejerandele, har samlet set haft en tilfredsstillende udvikling i løbet af 1. halvår af 2023. Særligt for selskabet Fælledby P/S har det seneste kvartal været gunstigt. Selskabet kan således genoptage byggeriet af 2.000 boliger, efter at Landsretten omstødte byrettens dom om at indstille alle byggearbejder, indtil en verserende retssag om myndighedstilladelser vedrørende projektet var afgjort. Fælledby bliver den første bydel i København, som er bygget med træ som det gennemgående byggemateriale.

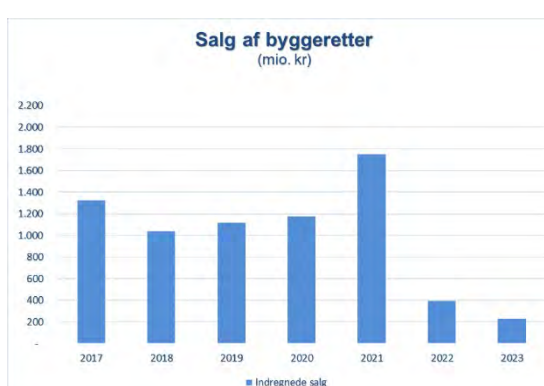
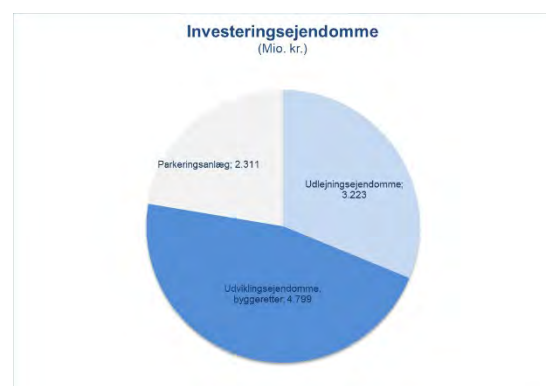
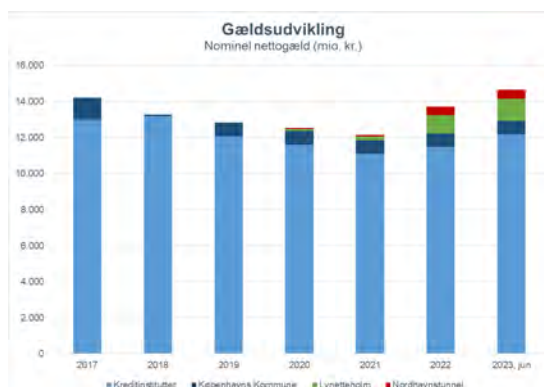
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S gik i foråret 2023 i gang med byggemodningen. Byggemodningen var udsat i en periode, hvor Miljø- og Fødevareklagenævnet behandlede en klage over den givne tilladelse fra Københavns Kommune til opstart af projektet.

Helt som ventet er By & Havns salg af byggeretter forholdsvis lavt i 2023. Samlet forventes salget at udgøre omkring 300 mio. kr. for hele året. Der arbejdes hele tiden med at have lokalplanlagte områder klar til salg, men i Nordhavn er salgsmulighederne i disse år begrænset frem til Nordhavnstunnelen står klar til ibrugtagning. Der er dog indgået betingede aftaler for yderligere knap 600 mio. kr., der vil blive effektueret de næste par år, hvortil kommer, at øvrige salg for i størrelsesordenen 1.500 mio. kr. er under forberedelse. Det gælder bl.a. ca. 100.000 etagemeter på Enghave Brygge, der ventes udbudt i markedet i 3. kvartal af 2023. Byggemodningen af Enghave Brygge er godt i gang og ventes afsluttet i løbet af 2024.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2023	År til dato 2022	2022	2021	2020
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	290	243	508	462	360
Resultat af kapitalandele	-6	-8	179	381	236
Af- og nedskrivninger	-14	-14	-34	-59	-94
Resultat af primær drift	115	84	184	154	68
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-162	-307	-636	-283	-190
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-150	1.122	1.691	5	-243
Resultat efter finansielle poster	-53	-231	-274	253	114
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	85	216	-798	957	534
Periodens resultat	43	1.414	1.256	1.498	595
Balancen					
Aktiver	17.839	14.622	17.330	16.354	16.012
Investeringer i materielle anlægsaktiver	340	231	882	608	739
Egenkapital	-212	-48	-185	-1.453	-2.948
Nettorentbærende gæld	14.963	14.474	14.153	15.113	15.687
Nøgletal					
Overskudsgrad	40%	35%	36%	33%	19%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	0%
Soliditetsgrad	-1%	0%	-1%	-9%	-18%
Antal medarbejdere	149	134	136	128	126

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 Metro-selskabet 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:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
Lynetteholm P/S <u>Formål:</u> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Copenhagen Malmö Port AB <u>Formål:</u> Varetage den operationelle del af havnedriften <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmø Kommune	Harbour P/S <u>Formål:</u> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie. <u>Ejerandel:</u> 8,5% By & Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.
Tunnelfabrikken 1 P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kronløbsøen Projekt P/S <u>Formål:</u> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S	
Tunnelfabrikken P/S <u>Formål:</u> Erhverve og drive den erhvervsmæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Y dre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling <u>Formål:</u> Udvikle Amerika Plads. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% Agat Ejendomme Likvidationsregnskabet underskrevet januar 2023	
	Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S	
	Fælledby P/S <u>Formål:</u> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad. <u>Ejerandel:</u> 50% By & Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	

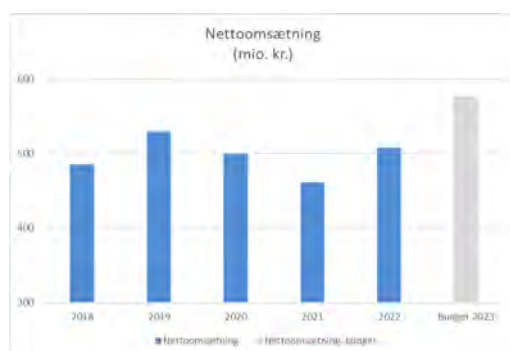
Figur 1. Selskabsstruktur pr. 30. juni 2023 – Alle P/S'er og K/S'et har tilhørende komplementar

Regnskabsberetning

Resultat

Periodens resultat udgør 44 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 32 mio. kr. Der er tale om en fremgang i resultatet før dagsværdiregulering af gæld på 47 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. Det forbedrede resultat kan henføres til lavere renteudgifter (162 mio. kr.), mens der modsat har været en lavere dagsværdiregulering af investeringsejendomme (-131 mio. kr.). Resultatet af den primære drift er i perioden forbedret med 31 mio. kr.

Det forbedrede resultat af den primære drift kan primært henføres til en stigende omsætning, der i forhold til halvårsregnskabet for 2022 er steget med 47 mio. kr. (19 pct.), hvilket primært relaterer sig til Udlejning og Havnedrift.



Figur 2. Nettoomsætning 2018 - 2023

De samlede omkostninger, der er indregnet i den primære drift, er i forhold til samme periode sidste år øget med 16 mio. kr. Stigningen kan henføres til transport af jord modtaget i Nordhavn, som af hensyn til den samlede kapacitet til modtagelse af jord skal transporteres til Lynetteholm.

Personaleudgifterne er i forhold til samme periode sidste år øget med 7 mio. kr. (14 pct.), hvilket afspejler den større aktivitet i selskabet generelt set. En del heraf viderefaktureres til Lynetteholm P/S, idet By & Havn mod betaling varetager opgaven for det 100 pct. ejede datterselskab med alle opgaver vedrørende etablering af Lynetteholm.

I 1. halvår af 2023 udgør EBITDA 129 mio. kr., svarende til en stigning på 31 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet, at EBITDA kan dække nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket ikke blev opnået i perioden som følge af de fortsat høje renteudgifter.

I 1. halvår af 2023 udgør nettorenteudgifterne 162 mio. kr. (307 mio. kr. i samme periode sidste år). I 1. halvår af 2023 var den gennemsnitlige forrentning af selskabets langfristede gæld 2,6 pct. mod 5,1 pct. i 2022.

Det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures og kapitalinteresser udgør i perioden 6 mio. kr., hvilket stort set er som forventet.

I 1. halvår af 2023 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 85 mio. kr. Værdireguleringerne fordeler sig med 67 mio. kr. i realiserede avancer i forbindelse med salg af byggeretter og 18 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme. De realiserede avancer består primært af salg af byggefelt på Kronløbsøen.

Som følge af et stigende renteniveau i perioden er markedsværdien af selskabets gæld blevet nedjusteret med 12 mio. kr., hvilket er tilført årets resultat. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Pr. 30. juni 2023 udgør den samlede balance 17.839 mio. kr. mod 17.330 mio. kr. i 2022. De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 11.695 mio. kr., hvilket er en stigning på 168 mio. kr. siden 2022. Stigningen kan primært henføres til de øgede investeringer i bl.a. havneanlæg.

Ved udgangen af 1. halvår af 2023 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.757 mio. kr., hvilket er 72 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2022. Stigningen kan henføres til stigning i dagsværdien af derivater på 35 mio. kr. samt en stigning i kapitalandele på 36 mio. kr.

Der er i 1. halvår af 2023 sket en stigning i tilgodehavender på 203 mio. kr. Stigningen vedrører udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm.

By & Havn har pr. 30. juni 2023 en obligationsbeholdning på 1.612 mio. kr. (1.551 mio. kr. ved udgangen af 2022). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

De samlede gældsforpligtelser er på balance-dagen opgjort til 17.972 mio. kr. Den nominelle nettogæld inkl. gæld til Københavns Kommune udgør 14.659 mio. kr., hvilket er en stigning på 919 mio. kr. i forhold til ved årsskiftet. Den øgede gæld vedrører likviditetstræk fra gennemførte investeringer.

Efter det overførte resultat for 1. halvår af 2023 er egenkapitalen opgjort til -212 mio. kr.

Forventninger til 2023 og de kommende år

I 2023 ventes et mindre underskud. Det er lavere end forventet ved årets start.

Selskabets aktiviteter er i vid udstrækning rettet mod ejendomssektoren. Selskabets resultatudvikling vil derfor naturligt være påvirket af konjunkturerne på det københavnske ejendomsmarked. Det gælder også i 2023, hvor værdiregulering af investeringsejendommene vil blive lidt lavere end forventet ved årets indgang som følge af en forsigtig værdiansættelse. Den langsigtede store efterspørgsel efter selskabets byggeretter er dog intakt.

Det samlede salg af byggeretter i 2023 ventes at udgøre i størrelsesordenen 300 mio. kr.

Selskabet har dog også stor fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, Parkering og Havnedrift. Omsætning og indtjening herfra er efter afslutning af coronanedlukningerne i en god gænge, og i de kommende år ventes yderligere omsætningsfremgang.

Selskabet er 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. Det er dog forventningen, at den igangsatte udvikling inden for alle forretningsområderne inkl. jordmodtagelse vil indebære, at målet om fuld rentedækning igen kan opnås inden for en kort årrække.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. De

mange år med en negativ egenkapital ventes at ophøre inden for de næste par år, hvor egenkapitalen igen forventes at være positiv.



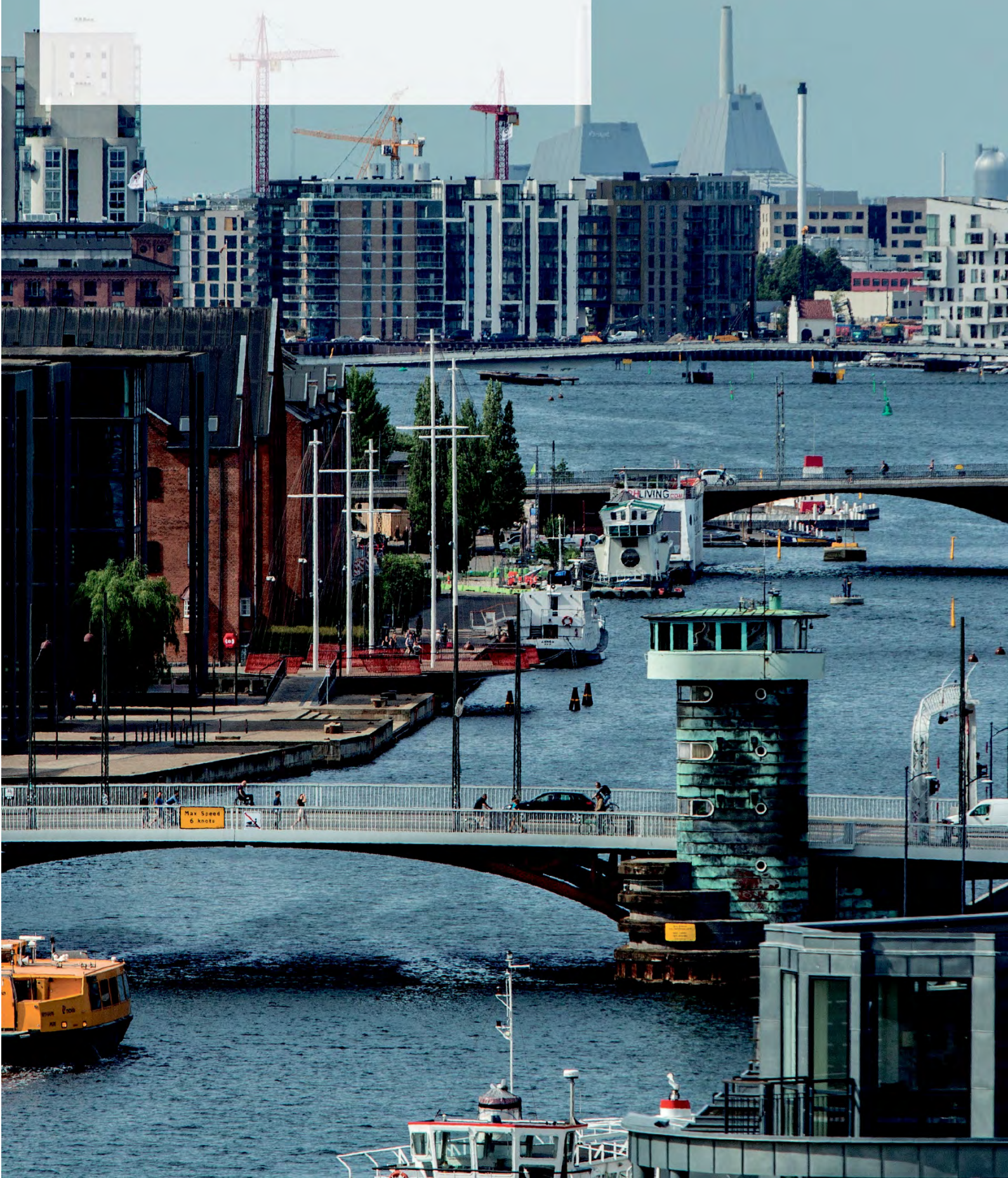
Figur 3. Egenkapital 2018 – 2023

Selskabsform og ejerkreds indebærer, 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



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2023

År til dato 2022

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2023

Nettoomsætning	1	289.961	243.134
Andre driftsindtægter		336	38
Indtægter i alt		290.297	243.172
Personaleomkostninger	2	-58.279	-51.137
Andre eksterne omkostninger	3	-102.649	-93.544
Af- og nedskrivninger	4	-14.340	-14.542
Resultat af primær drift		115.029	83.949
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-19.624	-565
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	22.114	-13.595
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	0	1.783
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	-8.262	3.871
Finansielle indtægter	6	21.663	92
Finansielle omkostninger	7	-183.979	-306.674
Resultat efter finansielle poster		-53.059	-231.139
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	85.030	215.825
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		31.971	-15.314
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	11.601	1.428.820
Periodens resultat		43.572	1.413.506

Forslag til resultatdisponering

10

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2023

31. dec. 2022

Aktiver pr. 30. juni 2023

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.322	732
Immaterielle anlægsaktiver	11	1.322	732
Investeringsejendomme		10.333.043	10.250.064
Grunde og bygninger		473.833	471.187
Havneindretninger		541.464	551.505
Driftsmateriel		16.202	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse		279.487	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	11.694.029	11.526.613
Kapitalandele i datterselskaber	13	177.212	196.835
Kapitalandele i joint ventures	13	836.306	767.790
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	224.353	236.865
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.860	3.847
Derivater	21	515.027	479.919
Finansielle anlægsaktiver		1.756.758	1.685.256
Anlægsaktiver i alt		13.452.109	13.212.601

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	180.669	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	0	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	1.390.475	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	17	580.040	525.234
Derivater	21	9.444	19
Andre tilgodehavender	18	268.001	245.642
Periodeafgrænsningsposter	19	13.690	11.472
Tilgodehavender		2.442.319	2.239.507
Værdipapirer	21	1.612.007	1.550.675
Likvide beholdninger	21	332.891	327.605
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.944.898	1.878.280
Omsætningsaktiver i alt		4.387.217	4.117.787
Aktiver i alt		17.839.326	17.330.388

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2023

31. dec. 2022

Passiver pr. 30. juni 2023

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		249.940	330.685
Overført resultat		-966.075	-1.019.838
Egenkapital i alt		-211.571	-184.589

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	20	78.990	77.910
Hensatte forpligtelser		78.990	77.910

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	21	12.804.815	12.114.750
Leasingforpligtelser	21	33.066	35.276
Deposita		61.648	57.385
Gæld til Københavns Kommune	21	747.470	747.470
Derivater	21	1.659.918	1.564.693
Langfristede gældsforpligtelser		15.306.917	14.519.574
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	2.053.981	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	21	2.415	2.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.692	558.795
Gæld til joint venture	22	0	361
Derivater	21	11.294	19.203
Anden gæld	23	445.611	205.109
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.997	77.730
Kortfristede gældsforpligtelser		2.664.990	2.917.493
Gældsforpligtelser i alt		17.971.907	17.437.067

Passiver i alt		17.839.326	17.330.388
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	24
Nærtstående parter og ejerforhold	25
Segmentoplysninger	28

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. juni 2023

31. dec. 2022

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2023

Periodens resultat		43.572	1.255.531
Reguleringer	26	97.377	-977.361
Ændring i driftskapital	27	-676.716	-421.511
Renteindbetalinger og lignende		245.477	204.804
Renteudbetalinger og lignende		-265.780	-857.863
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-556.070	-796.400
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-843	-426
Køb af materielle anlægsaktiver		-339.599	-881.863
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-116.970	-196.009
Salg af investeringsejendomme		329.069	483.355
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		3	244
Køb og salg af værdipapirer		-61.332	-577.639
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		4.250	7.300
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-185.422	-1.165.038
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.505.250	3.531.240
Tilbagebetaling af gæld		-758.472	-1.378.482
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		746.778	2.152.758
Ændring i likvider		5.286	191.320
Likvider primo		327.605	136.285
Likvider ultimo		332.891	327.605
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		332.891	327.605
Likvider ultimo		332.891	327.605

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>				
Egenkapital 1. januar 2022	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	13.558	0	13.558
Modtaget udbytte	0	-7.300	7.300	0
Periodens resultat	0	196.616	1.058.912	1.255.528
Egenkapital 31. december 2022	504.564	330.685	-1.019.838	-184.589
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-70.554	0	-70.554
Modtaget udbytte	0	-4.250	4.250	0
Periodens resultat	0	-5.941	49.513	43.572
Egenkapital 30. juni 2023	504.564	249.940	-966.075	-211.571

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2023

År til dato 2022

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.701	1.890
Lejeindtægter, ejendomme	124.691	111.230
Lejeindtægter, havn	52.890	32.911
Parkeringsindtægter	59.628	51.696
Jordmodtagelse, havn	28.749	34.483
Øvrig omsætning	22.302	10.924
Nettoomsætning i alt	289.961	243.134

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	48.136	43.166
Pensioner	5.677	4.673
Andre omkostninger til social sikring	870	893
Øvrige personaleomkostninger	3.596	2.405
Personaleomkostninger i alt	58.279	51.137

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	149	134
--	-----	-----

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	60.336	60.283
Omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	17.306	0
Ejendomsskatter og afgifter	25.007	33.261
Andre eksterne omkostninger i alt	102.649	93.544

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	1.061	997
Havneindretninger	11.281	11.283
Driftsmateriel	1.745	1.703
Software	253	559
Af- og nedskrivninger i alt	14.340	14.542

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2023

År til dato 2022

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-19.650	646
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	20	-1.211
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	6	0
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	-19.624	-565

Resultat af andel i joint ventures efter skat:

Copenhagen Malmö Port AB	-14.053	-3.279
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	-6	87
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	719	-3.623
Fælledby P/S med tilhørende komplementar	35.827	-6.678
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-373	0
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	0	-102
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	22.114	-13.595

Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	0	1.783
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	0	1.783

Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

Harbour P/S med tilhørende komplementar	-8.262	3.871
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	-8.262	3.871
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	-5.772	-8.506

Note 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	5.107	0
Renteindtægter, værdipapirer	2.023	0
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	12.618	0
Valutakursreguleringer	1.563	86
Andre finansielle indtægter	352	6
Finansielle indtægter i alt	21.663	92

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	109.630	87.663
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	72.760	213.430
Renteomkostninger, værdipapirer	0	3.990
Finansiel leasing	1.583	1.589
Andre finansielle omkostninger	6	2
Finansielle omkostninger i alt	183.979	306.674

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2023

År til dato 2022

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	67.056	9.326
Værdireguleringer af investeringsejendomme	17.974	206.499
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	85.030	215.825

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-55.865	1.444.352
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	67.466	-15.532
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	11.601	1.428.820

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-5.941	9.547
Overført overskud	49.513	1.403.959
Forslag til resultatdisponering i alt	43.572	1.413.506

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	4.725
Overførsler i perioden	843
Kostpris 30. juni 2023	5.568
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.993
Periodens afskrivninger	253
Af- og nedskrivning 30. juni 2023	4.246
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.322
Afskrives over	4 år

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	11.137.577	611.515	1.476.313	40.224	197.365	50.000
Tilgang	1.072	0	0	0	339.372	0
Afgang i perioden	-174.590	0	0	0	0	0
Overførsler i perioden	240.006	3.707	1.239	11.455	-257.250	0
Kostpris 30. juni 2023	11.204.065	615.222	1.477.552	51.679	279.487	50.000
Værdireguleringer 1. januar	-887.513	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	17.974	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-1.483	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2023	-871.022	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	140.328	924.807	33.732	0	0
Periodens afskrivninger	0	1.061	11.281	1.745	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	0	141.389	936.088	35.477	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	10.333.043	473.833	541.464	16.202	279.487	50.000

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	7.231	767.418	0	96.157
Periodens tilgang	0	117.750	0	0
Periodens afgang	0	-625	0	0
Kostpris 30. juni 2023	7.231	884.543	0	96.157
Værdireguleringer 1. januar	189.605	372	0	140.708
Valutakursregulering	0	-70.554	0	0
Periodens resultat	-19.624	22.114	0	-8.262
Periodens afgang	0	-169	0	0
Udbytte til moderselskabet	0	0	0	-4.250
Værdireguleringer 30. juni 2023	169.981	-48.237	0	128.196
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	177.212	836.306	0	224.353

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	
Datterselskaber:				
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Joint ventures:				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	4.080	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	2.690	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	7.900	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	50 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.

30. juni 2023

31. dec. 2022

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.724	3.693
Andre tilgodehavender	136	154
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	3.860	3.847

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	181.949	196.114
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-1.280	-4.125
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	180.669	191.989

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

Andre tilgodehavender ejendomssalg	0	97.525
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	0	97.525

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:

Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	1.359.875	1.137.026
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	15.300	15.300
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	1.390.475	1.167.626

Tilgodehavender hos joint ventures:

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	52.042	1.362
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	527.732	523.872
Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	219	0
Tilgodehavende hos Kronløbsøen Projekt P/S	47	0
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	580.040	525.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	1.970.515	1.692.860

Pr. 30 juni 2023 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 1.360 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 1.242 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 118 mio. kr.

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2023

31. dec. 2022

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	206.307	128.944
Moms	15.781	68.357
Øvrige tilgodehavender	45.913	48.341
Andre tilgodehavender i alt	268.001	245.642

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	4.635	5.695
Periodiserede salgsomkostninger	9.055	5.777
Periodeafgrænsningsposter i alt	13.690	11.472

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	45.974	31.900	36	77.910
Tilgang i perioden	1.080	0	0	1.080
Afgang i perioden	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	47.054	31.900	36	78.990

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	45.290
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	78.990

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

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

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2022 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.

30. juni 2023

31. dec. 2022

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.854.447	14.164.382
Derivater	1.146.741	1.103.958
Leasingforpligtelser	37.414	39.524
Gæld til Københavns Kommune	749.885	749.885
Gældsforpligtelser i alt	16.788.487	16.057.749

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2023	I alt 2022
Kortfristet gæld	1.281.860	20.461	4.349	2.415	1.309.085,00	2.056.296
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.363.815	262.867	33.065	2.070	6.661.817,00	6.669.357
Forfalder efter 5 år	7.208.772	863.413	0	745.400	8.817.585,00	7.332.096
Gældsforpligtelser i alt	14.854.447	1.146.741	37.414	749.885	16.788.487,00	16.057.749

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominel værdi:

Alle tal i 1000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2023	I alt 2022
Kortfristet gæld	1.300.000	3.014.211	4.349	2.415	4.320.974	4.325.616
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.750.000	-4.776.484	33.065	2.069	2.008.650	-89.139
Forfalder efter 5 år	7.750.000	1.843.149	0	745.400	10.338.549	9.332.717
Gældsforpligtelser i alt	15.800.000	80.876	37.414	749.884	16.668.173	13.569.194

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	180.669	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.390.475	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	580.040	525.234
Andre tilgodehavender	268.000	245.642
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	2.419.184	2.228.016

Derivater ekskl. renter	367.934	374.546
Derivater, renter	156.537	105.393
Værdipapirer	1.612.007	1.550.675
Likvide beholdninger	332.891	327.605
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.469.369	2.358.218

Gæld til Københavns Kommune	749.885	749.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.692	558.795
Gæld til joint venture	0	361
Leasingforpligtelser	37.414	39.524
Anden gæld ekskl. renter	116.980	100.292
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	954.971	1.448.857

Kreditinstitutter	14.854.447	14.164.382
Derivater ekskl. renter	1.505.509	1.524.232
Derivater, renter	165.703	59.664
Anden gæld, renter	328.631	104.817
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	16.854.290	15.853.095

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	30. juni 2023		31. dec 2022	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	364.432	-1.505.509	370.806	-1.524.232
Valutaswaps	3.502	0	3.720	0
Terminsforretninger	0	0	20	0
Derivater i alt	367.934	-1.505.509	374.546	-1.524.232
Bruttoværdi derivater	367.934	-1.505.509	374.546	-1.524.232
Vedhængende renter	156.537	-165.703	105.393	-59.664
Bruttoværdi total	524.471	-1.671.212	479.938	-1.583.896
Modregning netting	-304.148	304.148	-305.802	305.802
Sikkerhedsstillelse	-58.983	1.193.892	-57.407	1.113.347
Nettoværdi total	161.340	-173.172	116.728	-164.747

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 dagsværdihierarki. 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 tidshorison, idet det er målet at holde renteniveauet under 2,5 pct. p.a. i strategiperioden 2020 til 2023. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2023 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Ramme	30. juni 2023	31. dec. 2022
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	22,2 pct.	21,6 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	46,0 pct.	44,3 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	31,8 pct.	34,1 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

Pct.:	30. juni 2023	31. dec. 2022
DKK	103,1	102,8
EUR	-3,1	-2,8
Total	100,0	100,0

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 103,1 pct. i DKK og -3,1 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. 30. juni 2023:

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	332.891	0	0	0	0	0	332.891	332.891
Værdipapirer	893.688	744.740	0	0	0	0	1.638.428	1.612.007
I alt	1.226.579	744.740	0	0	0	0	1.971.319	1.944.898
Obligationslån og gæld	-1.300.000	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	-7.750.000	-15.800.000	-14.854.446
Valua- og renteswaps	-3.014.211	2.800.000	876.484	0	1.100.000	-1.843.149	-80.876	-1.146.742
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	0
Bankgæld	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-4.314.211	-50.000	-923.516	0	-1.000.000	-9.593.149	-15.880.876	-16.001.188
Nettogæld	-3.087.632	694.740	-923.516	0	-1.000.000	-9.593.149	-13.909.557	-14.056.290

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole pr. 31 december 2022:

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	327.605	0	0	0	0	0	327.605	327.605
Værdipapirer	818.015	743.650	0	0	0	0	1.561.665	1.550.675
I alt	1.145.620	743.650	0	0	0	0	1.889.270	1.878.280
Obligationslån og gæld	-2.050.000	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	-6.000.000	-14.800.000	-14.118.653
Valua- og renteswaps	-2.268.953	2.050.000	1.750.000	-123.516	1.100.000	-2.587.317	-79.786	-1.149.706
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	19
I alt	-4.318.953	-800.000	-50.000	-123.516	-1.000.000	-8.587.317	-14.879.786	-15.268.340,00
Nettogæld	-3.173.333	-56.350	-50.000	-123.516	-1.000.000	-8.587.317	-12.990.516	-13.390.060

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 419 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 396 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. 22 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 pr.30. juni 2023:

	Varighed (år)	BPV (1.000 kr.)	Dagsværdi
Nominel gæld	5,95	5.383	9.047.479
Realrentegæld	5,31	2.733	5.151.324
Nettogælden	5,72	8.116	14.198.803

Varighed og kursfølsomhed pr. 31. december 2022:

	Varighed (år)	BPV (1.000 kr.)	Dagsværdi
Nominel gæld	5,49	4.541	8.384.512
Realrentegæld	5,74	2.900	5.005.548
Nettogælden	5,58	7.441	13.390.060

Gældens varighed udgjorde 5,72 år pr. juni 2023, sammensat af 5,95 år på den nominelle gæld og 5,31 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 8,1 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 fratrukket 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.

Pr. 30. juni 2023

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-181.948	-150.939	-4	-332.891
Investeringer	0	-1.612.007	0	-1.612.007
Gæld	14.854.441	0	6	14.854.447
Swaps	-319.217	1.465.958	0	1.146.741
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023	14.353.276	-296.988	2	14.056.290
Procent	102,1 pct.	-2,1 pct.	0,0 pct.	100 pct.

Pr. 31. december 2022:

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-305.273	-22.328	-4	-327.605
Investeringer	0	-1.550.675	0	-1.550.675
Gæld	14.164.370	0	12	14.164.382
Swaps	-128.792	1.232.750	0	1.103.958
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	13.730.305	-340.253	8	13.390.060
Procent	102,6 pct.	-2,6 pct.	0,0 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 2023:

Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
Alle tal i 1000 kr.				
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting	
Rating AAA	1.449.351	0	0	3
Rating AA	149.250	818.481	0	0
Rating A	0	328.261	58.983	0
Rating BBB	0	0	0	0
I alt	1.598.601	1.146.742	58.983	3

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2022:

Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
Alle tal i 1000 kr.				
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting	
Rating AAA	1.542.203	0	0	3
Rating AA	0	746.965	0	0
Rating A	0	356.994	57.407	0
Rating BBB	0	0	0	0
I alt	1.542.203	1.103.959	57.407	3

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 1.194 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 2023:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.612.007	0	0	1.612.007
Derivater, aktiver	0	367.934	0	367.934
Finansielle aktiver	1.612.007	367.934	0	1.979.941
Gæld til kreditinstitutter	-14.854.440	-6	0	-14.854.446
Derivater, forpligtelse	0	-1.505.509	0	-1.505.509
Finansielle forpligtelser	-14.854.440	-1.505.515	0	-16.359.955

Dagsværdihierarki 2022:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.550.675	0	0	1.550.675
Derivater, aktiver	0	374.546	0	374.546
Finansielle aktiver	1.550.675	374.546	0	1.925.221
Gæld til kreditinstitutter	-14.118.641	-12	0	-14.118.653
Derivater, forpligtelse	0	-1.524.232	0	-1.524.232
Finansielle forpligtelser	-14.118.641	-1.524.244	0	-15.642.885

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.	30. juni 2023	31. dec. 2022
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	256.000	429.000
Likvide beholdninger	332.891	327.605
Kontanter	0	0
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	688.891	856.605

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 749,8 mio. kr. vedrører to forhold:

- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle bidrag til finansiering af 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 22,4 mio. kr., hvoraf 18,0 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. juni 2023

31. dec. 2022

Note 22 Gæld til joint venture

Gæld til Kronløbsøen Projekt P/S	0	361
Gæld til joint venture i alt	0	361

Note 23 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	2.335	1.975
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	18.450	18.450
Varmeregnskab	1.071	1.409
Driftsregnskab, lejemål	1.206	1.282
Moms	0	0
Lønafhængige poster	8.542	7.555
Hensatte forsikringsskader	460	1.050
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	328.631	104.817
Øvrige skyldige omkostninger	84.916	68.571
Anden gæld i alt	445.611	205.109

Note 24 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

Under gennemførelse af entreprise vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entrepriseforsikring. På foranledning af forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entrepriseforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 165,5 mio. kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav. Voldgiftsnævnets hovedforhandling er berammet med start den 14. november 2023. Parterne afgiver forinden endelige processkrifter. Voldgiftsnævnets kendelse forventes efter årsskiftet.

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.

Noter

Note 24 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

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.

Klimabevægelsen i Danmark har anlagt en civil retssag mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, der er henvist til Østre Landsret som 1. instans. Klimabevægelsen ønsker domstolens prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler. Klimabevægelsen har begæret opsættende virkning for byggeriet af Lynetteholms fase 2, og spørgsmålet er blevet udskilt til særskilt behandling forud for sagens hovedforhandling, og skal behandles ved landsretten ultimo 2023. By & Havn har i den forbindelse nedlagt påstand om, at begæringen om opsættende virkning ikke skal tages til følge. Landsretten har endnu ikke fastsat datoer for hovedforhandlingen vedrørende de tilbageværende spørgsmål om, hvorvidt anlægsloven er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler.

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 blev 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 2024.

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. 30. juni 2023 udgør 240 mio. kr. (mod 236 mio. kr. pr. 31. december 2022), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 57 mio. kr. (mod 60 mio. kr. pr. 31. december 2022). Overdækningen i Pensionskassen udgør 182 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.

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. 997 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 337 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. 30. juni 2023 er der modtaget garantistillelser på i alt 121 mio. kr.

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

Noter

Note 25 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.

30. juni 2023

31. dec. 2022

Note 26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-21.663	-3.774
Finansielle omkostninger	183.977	640.088
Markedsværdiregulering af gæld	-11.601	-2.327.068
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-85.030	797.560
Regulering realiserede salg	11.585	60.216
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-3	-95
Periodens af- og nedskrivninger	14.340	34.278
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	19.624	-190.164
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-22.114	13.867
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	0	-1.783
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	8.262	-486
Reguleringer i alt	97.377	-977.361

Note 27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	213.548	926.910
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-5.343	-8.478
Ændring i gæld til leverandører mv.	468.511	-496.921
Ændring i driftskapital i alt	676.716	421.511

Note 28 Segmentoplysninger

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	1. halvår 2023 Udlejning	1. halvår 2023 Havnedrift	1. halvår 2023 Parkering	1. halvår 2023 Areal	1. halvår 2023 I alt
Indtægter	125.750	57.078	60.668	46.801	290.297
Omkostninger	-49.809	-14.268	-22.508	-74.343	-160.928
Ned- og afskrivninger	-1.000	-12.203	-642	-495	-14.340
Resultat af primær drift	74.941	30.607	37.518	-28.037	115.029
Resultat af kapitalandele	0	-14.053	0	8.281	-5.772
Finansielle poster	-29.551	-1.444	-88.753	-42.568	-162.316
Resultat efter finansielle poster	45.390	15.110	-51.235	-62.324	-53.059
Værdiregulering investeringsejendomme	152.974	0	33.000	-100.944	85.030
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	198.364	15.110	-18.235	-163.268	31.971

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	30. juni 2023 Udlejning	30. juni 2023 Havnedrift	30. juni 2023 Parkering	30. juni 2023 Areal	30. juni 2023 I alt
Anlægsaktiver					
Software	221	31	0	1.070	1.322
Investeringsejendomme	3.222.876	0	2.311.431	4.798.736	10.333.043
Grunde og bygninger	16.750	352.446	0	104.637	473.833
Havneindretninger	55.855	474.998	0	10.611	541.464
Driftsmateriel	996	9.716	1.542	3.948	16.202
Materielle anlægsaktiver under opførelse	13.973	3.909	0	261.605	279.487
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	136	161.337	0	1.595.285	1.756.758
Anlægsaktiver i alt	3.310.807	1.002.437	2.312.973	6.825.892	13.452.109
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	0	0
Tilgodehavender	55.431	10.724	8.019	2.368.145	2.442.319
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.944.898	1.944.898
Omsætningsaktiver i alt	55.431	10.724	8.019	4.313.043	4.387.217
Egenkapital i alt	2.137.368	889.603	-515.020	-2.723.522	-211.571
Hensatte forpligtelser	900	0	0	78.090	78.990
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	925.537	95.819	2.468.515	9.314.944	12.804.815
Gæld til Københavns Kommune	0	1.478	0	747.470	748.948
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	59.681	33.066	51	1.660.356	1.753.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt	985.218	130.363	2.468.566	11.722.770	15.306.917
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	143.419	-20.103	353.188	1.577.476	2.053.980
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.415	2.415
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	99.333	13.298	14.258	481.706	608.595
Kortfristede gældsforpligtelser	242.752	-6.805	367.446	2.061.597	2.664.990

Note 28 Segmentoplysninger (fortsat)

Alle tal i 1.000 kr.	1. halvår 2022 Udlejning	1. halvår 2022 Havnedrift	1. halvår 2022 Parkering	1. halvår 2022 Areal	1. halvår 2022 I alt
Indtægter	109.970	38.517	52.396	42.289	243.172
Omkostninger	-38.892	-10.693	-17.959	-77.137	-144.681
Ned- og afskrivninger	-883	-12.000	-877	-782	-14.542
Resultat af primær drift	70.195	15.824	33.560	-35.630	83.949
Resultat af kapitalandele	0	-3.279	0	-5.227	-8.506
Finansielle poster	-11.284	-1.584	-37.630	-256.084	-306.582
Resultat efter finansielle poster	58.911	10.961	-4.070	-296.941	-231.139
Værdiregulering investeringsejendomme	-36.502	0	-15.000	267.327	215.825
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	22.409	10.961	-19.070	-29.614	-15.314

Alle tal i 1.000 kr.	31.dec. 2022 Udlejning	31.dec. 2022 Havnedrift	31.dec. 2022 Parkering	31.dec. 2022 Areal	31.dec. 2022 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	42	0	690	732
Investeringsejendomme	3.002.048	0	2.253.000	4.995.016	10.250.064
Grunde og bygninger	13.205	354.481	0	103.501	471.187
Havneindretninger	55.725	485.503	0	10.277	551.505
Driftsmateriel	819	2.588	941	2.144	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse	21.049	7.643	1	168.672	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	154	245.914	0	1.439.188	1.685.256
Anlægsaktiver i alt	3.093.000	1.096.171	2.253.942	6.769.488	13.212.601
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	97.525	97.525
Tilgodehavender	97.500	7.174	7.993	2.029.315	2.141.982
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.878.280	1.878.280
Omsætningsaktiver i alt	97.500	7.174	7.993	4.005.120	4.117.787
Egenkapital i alt	1.948.990	951.463	-508.057	-2.576.985	-184.589
Hensatte forpligtelser	900	0	0	77.010	77.910
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	880.756	33.922	2.295.933	8.904.139	12.114.750
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	747.470	747.470
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	55.397	36.760	51	1.565.146	1.657.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt	936.153	70.682	2.295.984	11.216.755	14.519.574
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	184.141	18.097	437.629	1.414.013	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.415	2.415
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	120.316	63.103	36.379	641.400	861.198
Kortfristede gældsforpligtelser	304.457	81.200	474.008	2.057.828	2.917.493

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

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af bygnings-, areal- og 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. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

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

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Andre driftsindtægter

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt. salgssum og bogført værdi indgår under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger,

forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger

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

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

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

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

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

Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

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

Finansielle poster

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

Dagsværdiregulering af finansielle poster

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved

interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige 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 nominel 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 nominel 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.

