
Halvårsrapport 1.halvår 2026

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

BY&HAVN



Udviklingselskabet By & Havn I/S

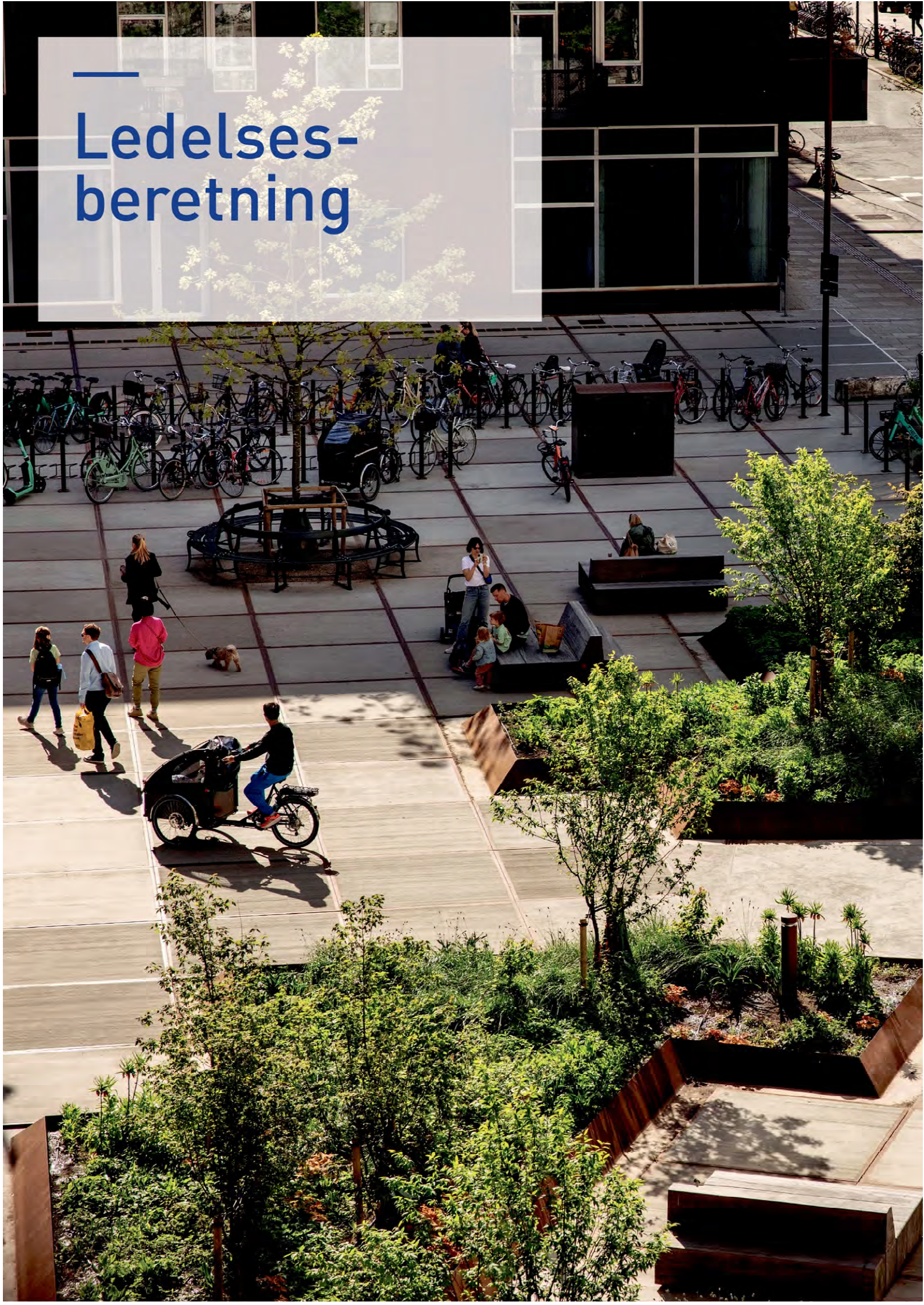
CVR-nr. 30 82 37 02

Halvårsrapport for 1. halvår 2026

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Halvåret i hovedtræk	4
Gode bykvarterer.....	4
Attraktive lejemål	4
Nem og tryk parkering	4
En levende havn.....	4
Stormflodssikring.....	5
Forventninger til 2026 og de kommende år	5
Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Selskabsmæssige forhold	7
Datterselskaber	7
Joint ventures.....	7
Kapitalinteresser.....	7
REGNSKAB.....	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter	14
Ledelsespåtegning	23

Ledelses- beretning



Ledelsesberetning

Halvåret i hovedtræk

I 1. halvår af 2026 har By & Havn opnået et resultat, der er bedre end forventet. Ses der bort fra værdireguleringer af selskabets gæld, er der også tale om fremgang i forhold til 1. halvår af 2025. Fremgangen afspejler dels resultatet af de foregående års store investeringer i By & Havns forretningsområder, dels gunstige markedsforhold. Resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Det samlede resultat for 1. halvår af 2026 er på i alt 426 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 501 mio. kr., hvilket er en fremgang på 77 mio. kr.

Resultatet er opnået på baggrund af en fremgang i omsætningen på 19 pct. Den stigende omsætning relaterer sig især til lejeindtægter og indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn.

Resultatet er ligeledes blevet positivt påvirket af værdiregulering af selskabets investerings-ejendomme. De positive værdireguleringer vedrører især selskabets byggeretter, hvor markedsudviklingen for især boliger i København har givet grundlag for en opskrivning af værdien af de byggeretter, der skal sælges i de kommende år. Værdien af selskabets udlejningsejendomme og parkeringsanlæg er også opskrevet, men dog i mindre grad.

Med resultatet for 1. halvår af 2026 er selskabets egenkapital nu opgjort til 1.173 mio. kr. Selskabet står dermed styrket i forhold til at kunne håndtere selskabets gæld på 22.915 mio. kr., der skal tilbagebetales over de kommende mange års arbejde med drift og udvikling af selskabets aktiver.

Gode bykvarterer

Udviklingen af By & Havns bykvarterer har i 1. halvår af 2026 haft en tilfredsstillende fremdrift. Selskabet har i øjeblikket fem lokalplanforslag til behandling i Københavns Kommune. Samtidig arbejder selskabet med at skabe grundlag for lokalplaner for de næste byudviklingsområder, der er henholdsvis Nordsøkvarteret i Nordhavn og Kløverparken på Østamager. Med lokalplanerne skabes grundlag for salg af byggeretter til brug for især boligformål de næste mange år frem.

I 1. halvår af 2026 er der ikke gennemført nye salg af byggeretter. Det samlede salg i 2026 forventes at beløbe sig til knap 500 mio. kr. Salgsomfanget er mindre end forventet, men med en pipeline af aktuelle salgssager på mere end 2.000 mio. kr. forventes målet om at sælge for mere 3.000 kr. i strategiperioden 2024 – 2027 stadig at holde.

En væsentlig forudsætning for at udvikle de nye bykvarterer er, at der gennemføres investeringer i byggemodning af de nye bykvarterer. I 1. halvår af 2026 er der gennemført byggemodning for i alt 81 mio. kr. Det samlede budget for igangsatte

byggemodningsopgaver af nye bykvarterer er på mere end 3.000 mio. kr.

Attraktive lejemål

Den væsentligste del af By & Havns udlejningsportefølje består af en række ældre ejendomme, der løbende istandsættes og indrettes, så de kan efterkomme efterspørgslen i markedet efter moderne kontorlejemål. I de seneste år har By & Havn gennemført en investering på mere end 900 mio. kr. i fire store pakhuse på Sundmolen i Nordhavn. Renoveringen af det sidste store pakhus, Pakhus 53, blev endeligt afsluttet i 2. kvartal af 2026 og sendt på markedet til potentielle erhvervskunder. Der er enkelte ledige lejemål i pakhusene, men en lang række nye lejere er flyttet ind i de renoverede pakhuse og er dermed en del af det nye bykvarter, der udvikles på Sundmolen.

Lejeindtægterne for 1. halvår af 2026 udgør 157 mio. kr. Der er tale om en stigning på 12 pct. i forhold til 1. halvår af 2025. Stigningen kan i stor udstrækning henføres de gennemførte investeringer i pakhusene.

Nem og tryk parkering

By & Havns parkeringsaktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende i 1. halvår af 2026. Omsætningen er som forventet steget i takt med nye tilflyttere til By & Havns udviklingsområder, hvor By & Havn etablerer nye parkeringsløsninger. I 1. halvår af 2026 udgjorde den samlede omsætning 69 mio. kr., hvilket er en stigning på 3 pct. i forhold til samme periode i 2025.

Der investeres løbende i nye parkeringsanlæg i takt med, at de nye byudviklingsområder tages i brug. Det næste anlæg etableres på Svane-mølleholm i Nordhavn. Parkeringsanlægget etableres i et samlet projekt sammen med kontorejendomme. Der bliver tale om Danmarks første parkeringsanlæg med bærende trækonstruktioner.

Ud over løbende investeringer i nye anlæg gennemfører By & Havn en renovering af de eksisterende parkeringsanlæg samtidig med en øget digitalisering af hele driften i form af bl.a. nye kameralsninger og bedre skiltning mv. Hertil kommer, at der løbende opsættes nye ladestandere for at imødekomme den store efterspørgsel efter lademuligheder fra især beboerne.

En levende havn

By & Havn har i de seneste år gennemført store investeringer, der skal fremtidssikre erhvervshavnen i København. En af investeringerne var etablering af Nordeuropas største landstrømsanlæg til brug for krydstogtskibene. Efter en indkøringsperiode i 2025 har anlægget været i brug i hele sommersæsonen 2026, og en stor del af kunderne anvender nu anlægget, når de ankommer til København.

De sidste arbejder med at færdiggøre en ny containerterminal i København er i gang. Det ventes, at terminalen kan tages i brug ved årets udgang. Den nye containerterminal muliggør

også landstrøm til containerskibene, der lægger til kaj. Når den nye containerterminal tages i brug, frigøres plads på Levantkaj til de næste etaper af byudviklingen i København.

Investeringen i et nyt lager til UNICEF i Nordhavn har for alvor taget fart i 1. halvår af 2026. Der er tale om en investering på over 3 mia. kr. Lageret er placeret tæt på den nye containerterminal, så synergien mellem containerterminalen og lageret understøttes bedst muligt.

Aktivitetsniveauet i den rekreative del af Københavns Havn har også været stor i 1. halvår af 2026. By & Havn har fokus på at sikre, at så mange brugere som muligt kan få glæde af havnen under trygge rammer.

Stormflodssikring

By & Havn modtager stadig store mængder overskudsjord til indbygning i Lynetteholm. I 1. halvår af 2026 blev der modtaget knap 1,2 mio. tons jord på modtagestederne i Nordhavn, ved Lynette-depotet og på fase 1 af Lynetteholm.

Anlægsarbejderne med Lynetteholm følger fortsat stort set den forudsatte tidsplan. Perimeteren til fase 2 færdiggøres i 3. kvartal af 2026. Herefter påbegyndes jordopfyldet af fase 2. Myndighederne har i august 2026 godkendt at fase 2 kan tages i anvendelse til jordmodtagelse.

Anlægsarbejderne og jordmodtagelsen sker i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Fremskrivninger viser, at den samlede investering på mere end 4 mia. kr. vil kunne betales tilbage med indtægter fra jordmodtagelse.

Forventninger til 2026 og de kommende år

Det forventes, at den gunstige udvikling i selskabets økonomiske resultater kan fortsætte resten af året. Det samlede resultat for 2026 ventes at være i størrelsesordenen 700-800 mio. kr. Afgørende for resultatet for 2026 er, at den gunstige udvikling på ejendomsmarkedet fastholdes og der dermed bliver grundlag for yderligere opskrivninger af værdien af selskabets investeringsejendomme.

For hele året ventes et resultat af primær drift på 278 mio. kr., hvilket vil være en fremgang på 9 pct. i forhold til 2025.

Med en relativt stor gæld er renteutviklingen af stor betydning for selskabets økonomiske udvikling. Hidtil i 2026 har forrentningen af gælden i gennemsnit været på 2,3 pct. pa. Over 90 pct. af selskabets gæld er pt. fast forrentet, og dermed er sårbarheden over for renteusving på kort sigt relativt begrænset.

Et forventet resultat på 700-800 mio. kr. for 2026 understreger, at strategimålet om at forbedre egenkapitalen i indeværende strategiperiode med 1.000 mio. kr. kan nås.

Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for halvårsregnskabet.

Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	År til dato 2026	År til dato 2025	2025	2024	2023
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	371	312	651	617	584
Resultat af kapitalandele	-7	12	-213	-61	137
Af- og nedskrivninger	-24	-12	-26	-34	-30
Resultat af primær drift	134	112	255	233	228
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-150	-192	526	-365	-284
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-225	129	1.161	-227	-864
Resultat efter finansielle poster	-23	-68	568	-199	81
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	525	393	321	539	-260
Periodens resultat	426	645	1.524	485	-760
Balancen					
Aktiver	25.764	22.732	23.991	21.583	19.138
Investeringer i materielle anlægsaktiver	754	670	1.575	2.097	1.384
Egenkapital	1.173	-131	747	-777	-1.101
Nettorentebærende gæld	22.182	20.150	20.818	19.386	16.308
Nøgletal					
Overskudsgrad	36%	36%	39%	38%	39%
Afkastningsgrad	1%	0%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	5%	-1%	3%	-4%	-6%
Antal medarbejdere	177	174	176	165	152

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

*Nøgletal for 2024- 2026 er tilpasset ny regnskabspraksis for finansielle instrumenter.

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:

Selskabsstruktur pr. 30. juni 2026		
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 Malmö 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 Ydre 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 Ydre Nordhavn <u>Ejerandel:</u> 100% By & Havn	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 2026 – Alle P/S'er har tilhørende komplementar

Regnskab



Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

Note

År til dato 2026

År til dato 2025

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 30. juni 2026

Nettoomsætning	1	371.324	311.946
Andre driftsindtægter		135	120
Indtægter i alt		371.459	312.066
Personaleomkostninger	2	-82.782	-73.039
Andre eksterne omkostninger	3	-131.353	-114.579
Af- og nedskrivninger	4	-23.614	-12.399
Resultat af primær drift		133.710	112.049
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-10.380	-274
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	0	7.796
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6	2.975	4.250
Finansielle indtægter	7	95.102	33.107
Finansielle omkostninger	8	-244.794	-251.264
Resultat efter finansielle poster		-23.387	-68.390
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	9	524.971	392.525
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		501.584	324.135
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	10	-75.668	321.242
Periodens resultat		425.916	645.377
Forslag til resultatdisponering	11		

Balance

Alle tal i 1.000 kr.

Note

30. jun. 2026

31. dec. 2025

Aktiver pr. 30. juni 2026

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		8.989	8.755
Immaterielle anlægsaktiver	12	8.989	8.755
Investeringsejendomme		12.386.294	11.598.466
Grunde og bygninger		364.907	365.830
Havneindretninger		1.958.219	1.983.269
Driftsmateriel		30.525	32.458
Materielle anlægsaktiver under opførelse		877.357	372.446
Materielle anlægsaktiver	13	15.617.302	14.352.469
Kapitalandele i datterselskaber	14	61.635	72.015
Kapitalandele i joint ventures	15	1.197.957	967.457
Kapitalandele i kapitalinteresser	15	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	16	1.966.473	1.965.585
Derivater	23	533.529	585.067
Derivater vedr. Lynetteholm	23	42.042	78.802
Finansielle anlægsaktiver		3.976.415	3.843.705
Anlægsaktiver i alt		19.602.706	18.204.929

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	147.250	185.090
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	53.525	263.770
Tilgodehavende hos datterselskaber	19	4.134.517	3.732.752
Tilgodehavende hos joint ventures	19	643.401	638.070
Andre tilgodehavender	20	267.297	230.535
Periodeafgrænsningsposter	21	2.366	4.677
Tilgodehavender		5.248.356	5.054.894
Værdipapirer	23	548.995	449.888
Likvide beholdninger	23	364.325	280.913
Værdipapirer og likvide beholdninger		913.320	730.801
Omsætningsaktiver i alt		6.161.676	5.785.695
Aktiver i alt		25.764.382	23.990.624

Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 30. jun. 2026 31. dec. 2025

Passiver pr. 30. juni 2026

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		54.404	64.784
Overført resultat		613.723	177.427
Egenkapital i alt		1.172.691	746.775

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser	22	104.383	107.383
Hensatte forpligtelser		104.383	107.383

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	23	17.345.421	13.830.313
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	23	2.667.835	2.374.585
Deposita		68.070	63.111
Gæld til Københavns Kommune	23	822.400	745.400
Derivater	23	826.233	789.697
Derivater vedr. Lynetteholm	23	42.042	78.802
Langfristede gældsforpligtelser		21.772.001	17.881.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23	1.799.184	4.225.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		289.938	213.023
Derivater	23	0	30.241
Anden gæld	24	539.207	720.242
Modtagne forudbetalinger fra kunder		86.978	65.225
Kortfristede gældsforpligtelser		2.715.307	5.254.558

Gældsforpligtelser i alt		24.487.308	23.136.466
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Passiver i alt		25.764.382	23.990.624
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv. 25

Nærtstående parter og ejerforhold 26

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 30. juni 2026

Periodens resultat	425.916	645.377
Reguleringer	-283.064	-520.749
Ændring i driftskapital	-217.248	-373.525
Renteindbetalinger og lignende	374.525	373.534
Renteudbetalinger og lignende	-240.639	-302.409
Pengestrømme fra driftsaktivitet	59.490	-177.772
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.127	-1.682
Køb af materielle anlægsaktiver	-749.272	-668.312
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-231.388	-52.778
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder	-443.856	-168.123
Salg af investeringsejendomme	144.901	130.642
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	3	7
Køb og salg af værdipapirer	-99.107	223.026
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber	2.975	12.046
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.377.871	-525.174
Optagelse af lån, nettoprovenue	3.877.930	1.981.160
Tilbagebetaling af gæld	-2.476.139	-1.227.711
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.401.791	753.449
Ændring i likvider	83.412	50.504
Likvider primo	280.913	234.114
Likvider ultimo	364.325	284.618
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	364.325	284.618
Likvider ultimo	364.325	284.618

Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2026

	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi's metode	Overført resultat	I alt
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>				
Egenkapital 1. januar 2025	504.564	125.225	-1.406.518	-776.729
Periodens resultat	0	-60.441	1.583.945	1.523.504
Egenkapital 31. december 2025	504.564	64.784	177.427	746.775
Periodens resultat	0	-10.380	436.296	425.916
Egenkapital 30. juni 2026	504.564	54.404	613.723	1.172.691

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.550	1.875
Lejeindtægter, ejendomme	156.733	139.696
Lejeindtægter, havn	55.550	46.863
Parkeringsindtægter	69.167	66.807
Jordmodtagelse, havn	51.691	30.040
Øvrig omsætning	36.633	26.665
Nettoomsætning i alt	371.324	311.946

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	69.226	60.842
Pensioner	8.026	7.477
Andre omkostninger til social sikring	1.395	1.220
Øvrige personaleomkostninger	4.135	3.500
Personaleomkostninger i alt	82.782	73.039

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	177	174
--	-----	-----

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	87.054	73.796
Hensatte omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	14.340	14.346
Ejendomsskatter og afgifter	29.959	26.437
Andre eksterne omkostninger i alt	131.353	114.579

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	923	1.057
Havneindretninger	18.815	9.213
Driftsmateriel	1.984	1.195
Immaterielle anlægsaktiver	1.892	934
Af- og nedskrivninger i alt	23.614	12.399

Note 5 Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat

<u>Resultat af andel i datterselskaber efter skat:</u>		
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-20.103	23
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	-32	-28
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	9.755	-269
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	-10.380	-274

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026 År til dato 2025

Note 6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser efter skat

Resultat i joint ventures efter skat:

Udbytter, Kronløbsøen Projekt P/S	0	7.796
Resultat i joint ventures efter skat i alt	0	7.796

Resultat i kapitalinteresser efter skat:

Udbytter, Harbour P/S	2.975	4.250
Resultat i kapitalinteresser efter skat i alt	2.975	4.250
Resultat i joint ventures og kapitalinteresser efter skat i alt	2.975	12.046

Note 7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	8.036	4.463
Renteindtægter, værdipapirer	6.185	17.149
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	44.036	35.964
Valutakursreguleringer	5.672	1.469
Finansielle indtægter, metrotillægskøbesum	31.161	-25.946
Andre finansielle indtægter	12	8
Finansielle indtægter i alt	95.102	33.107

Note 8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	229.333	237.212
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	8.960	10.581
Renteomkostninger, værdipapirer	1.223	1.903
Finansiel leasing	0	1.564
Valutakursreguleringer	5.277	2
Andre finansielle omkostninger	1	2
Finansielle omkostninger i alt	244.794	251.264

Note 9 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	-12.313	12.366
Værdireguleringer af investeringsejendomme	537.284	380.159
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	524.971	392.525

Note 10 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af lån (dagsværdisikring)	-12.000	108.437
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter (dagsværdisikring)	8.367	212.805
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter (øvrige)	-72.035	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	-75.668	321.242

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

Note 11 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-10.380	-274
Overført overskud	436.296	645.651
Forslag til resultatdisponering i alt	425.916	645.377

Note 12 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

Software

Kostpris 1. januar	17.097
Overførsler i perioden	2.126
Kostpris 30. juni 2026	19.223
Af- og nedskrivninger 1. januar	8.342
Periodens afskrivninger	1.892
Af- og nedskrivning 30. juni 2026	10.234
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	8.989
Afskrives over	4 år

Note 13 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	13.194.581	495.437	2.977.558	63.233	372.446
Tilgang	0	0	0	0	754.282
Afgang i perioden	-2.884	0	0	0	0
Overførsler i perioden	253.429	0	-6.235	51	-249.371
Kostpris 30. juni 2026	13.445.126	495.437	2.971.323	63.284	877.357
Værdireguleringer 1. januar	-1.596.115	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	537.283	0	0	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2026	-1.058.832	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	129.607	994.289	30.775	0
Periodens afskrivninger	0	923	18.815	1.984	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2026	0	130.530	1.013.104	32.759	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	12.386.294	364.907	1.958.219	30.525	877.357

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

År til dato 2026

År til dato 2025

Note 14 Kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i
datterselskaber

Kostpris 1. januar	7.231
Kostpris 30. juni 2026	7.231
Værdireguleringer 1. januar	64.784
Periodens resultat	-10.380
Værdireguleringer 30. juni 2026	54.404
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	61.635

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	-63.062	-42.959	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	5	21	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	-31.871	65.241	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	0	68	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	-632	-3.759	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	0	63	100 pct.

Note 15 Kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i
joint ventures

Kapitalandele i
kapital-
interesser

Kostpris 1. januar	1.128.051	174.779
Periodens tilgang	230.500	0
Kostpris 30. juni 2026	1.358.551	174.779

Nedskrivning primo	-160.594	0
Nedskrivning 30. juni 2026	-160.594	0

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	1.197.957	174.779
--	------------------	----------------

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Joint ventures:						
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	-11.150	586.425	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	32.400	-6.566	1.272.766	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	0	54	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	5.480	-17	30.345	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	0	118	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	6.500	61.514	754.488	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	5	89	50 pct.
Kapitalinteresser						
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	30.059	2.553.346	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	0	100	8,5 pct.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. jun. 2026 31. dec. 2025

Note 16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Metroillægs- købesummer	Øvrige finansielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar	1.962.995	2.590	1.965.585
Periodens tilgang			0
Periodens afgang	-27.706	-2.567	-30.273
Kostpris 30. juni 2026	1.935.289	23	1.935.312
Værdireguleringer 1. januar	0	0	0
Årets værdiregulering	31.161	0	31.161
Værdireguleringer 30. juni 2026	31.161	0	31.161
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	1.966.450	23	1.966.473

Note 17 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	151.405	187.466
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-4.155	-2.376
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	147.250	185.090

Note 18 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	49.900	185.133
Andre tilgodehavender ejendomssalg	3.625	78.637
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	53.525	263.770

Note 19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

<u>Tilgodehavender hos datterselskaber:</u>		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	4.010.666	3.619.907
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	108.551	97.545
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	4.134.517	3.732.752
<u>Tilgodehavender hos joint ventures:</u>		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	245.586	240.255
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	397.815	397.815
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	643.401	638.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	4.777.918	4.370.822

Pr. 30. juni 2026 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 4.011 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 3.264 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 747 mio. kr.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 5,025 mia. kr., som forventes at kunne dække de resterende anlægsomkostninger på projektet. Det er ledelsens vurdering, at indtjeningen fra datterselskabets aktiviteter vil kunne tilbagebetale gælden til By & Havn inkl. forrentning. Der henvises til note 25 for tilbagebetaling.

Der verserer i øjeblikket en civil retssag ved landsretten om, hvorvidt anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til blandt andet EU-retlige regler. Status for retssagen er beskrevet under eventualforpligtelser.

Tilgodehavender hos Fælledby P/S vedrører salg af byggeretter, der afregnes i etaper. I 2026 forventes tilbagebetalt 46,8 mio. kr. vedr. byggefelt B4, som ibrugtages.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. jun. 2026

31. dec. 2025

Note 20 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	230.643	174.562
Moms	0	13.285
Øvrige tilgodehavender	36.654	42.688
Andre tilgodehavender i alt	267.297	230.535

Note 21 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	2.366	4.677
Periodiserede salgsomkostninger	0	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	2.366	4.677

Note 22 Hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	I alt
Kostpris 1. januar	75.483	31.900	107.383
Tilgang i perioden	1.000	0	1.000
Afgang i perioden	-3.000	-1.000	-4.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	73.483	30.900	104.383

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	900
Mellem 1 og 5 år	70.783
Efter 5 år	32.700
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2026	104.383

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med indgåede salgsaftaler og vedrører primært By & Havns evt. bidrag til dækning af oprensningssomkostninger på solgte grundstykker.

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. jun. 2026 31. dec. 2025

Note 23 Finansielle instrumenter

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 trepartsafteale 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.

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	19.144.605	18.056.140
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	2.667.835	2.374.585
Derivater	250.662	156.069
Gæld til Københavns Kommune	822.400	745.400
Gældsforpligtelser i alt	22.885.502	21.332.194

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominel værdi:

	Kredit- institutter	Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	Derivater	Gæld til Kbh. Kommune	I alt ÅTD 2026
Kortfristet gæld	1.800.000	0	600.957	0	2.400.957
Forfalder mellem 1 og 5 år	4.100.000	0	-850.000	822.400	4.072.400
Forfalder efter 5 år	13.861.804	3.350.000	319.288	0	17.531.092
Gældsforpligtelser i alt	19.761.804	3.350.000	70.245	822.400	24.004.449

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 822,4 mio. kr. vedrører:

- 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. Derudover har Københavns Kommune overført et lån på 77 mio. kr. til landstrøm.

Gældens løbetid er 1-5 år.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. jun. 2026 31. dec. 2025

Note 24 Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	181	181
Varme- og driftsregnskab, lejemål	715	33
Moms	1.532	94.751
Lønafhængige poster	15.186	9.565
Hensatte forsikringsskader	350	400
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	370.682	106.871
Øvrige skyldige omkostninger	150.561	508.441
Anden gæld i alt	539.207	720.242

Note 25 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

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. Etablering af Lynetteholm sker i regi af det 100% ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Lynetteholm P/S finansierer sine aktiviteter gennem By & Havn.

Østre Landsret har i marts 2024 afvist Klimabevægelsen i Danmarks begæring om opsættende virkning i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt i 2021 mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Klimabevægelsen ønsker domstolens prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler, og om By & Havn er uberettiget til at anlægge Lynetteholm. Landsretten har den 1. juli 2025 afsagt kendelse om, at der ikke skal ske præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen i retssagen om Lynetteholm. Tidspunktet for hovedforhandlingen er endnu ikke berammet.

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 aktuariemæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 30. juni 2026 udgør 269 mio. kr. (mod 260 mio. kr. pr. 31. december 2025), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 41 mio. kr. (mod 43 mio. kr. pr. 31. december 2025). Overdækningen i Pensionskassen udgør 228 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Tunnelfabrikken P/S har på pr. balancedagen en egenkapital på -3,8 mio. kr. By & Havn har afgivet en støtteerklæring til fordel for Tunnelfabrikken P/S og har tilkendegivet at ville stille den fornødne likviditet til rådighed til sikring af selskabets fortsatte drift.

Sikkerhedsstillelser og garantier

Til sikkerhed for opfyldelsen af forpligtelser i forbindelse med havbundssedimentdepot Lynetten har By & Havn stillet garanti på 13,1 mio. kr.

Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 2.574 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 645 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur. Selskabet har endvidere 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.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 5,025 mia kr. Se note 19.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 30. juni 2026 er der modtaget garantistillelser på i alt 77 mio. kr.

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

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

30. jun. 2026

31. dec. 2025

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 og kapitalinteresser, jf. note 14 og 15.

Endvidere anses selskabets ejere, bestyrelse og direktion som nærtstående parter. Øvrige selskaber ejet af Statens og Københavns Kommune indgår ikke.

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har transaktioner med Lynetteholm P/S, der pr. 30. juni 2026 udgør netto 391 mio. kr. Transaktionerne består primært af etablering af jorddepot på 429 mio. kr. og Lynetteholm P/S' andel af Nordhavnstunnelen på 45 mio. kr. Derudover er der løbende samhandel, herunder administrationsaftale, renter, renteswap og jordmodtagelse på -83 mio. kr.

By & Havn har pr. 30. juni 2026 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 58,4 mio. kr.

By & Havn har haft transaktioner med de øvrige tilknyttede selskaber bestående af kapitalforhøjelser samt mindre transaktioner vedrørende administrationsbidrag og tjenesteydelser.

By & Havn har haft transaktioner med Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse, leje, brovagtstjeneste mv.

By & Havn har haft indtægter fra Staten i form af parkerings- og lejeindtægter.

Ejerforhold

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

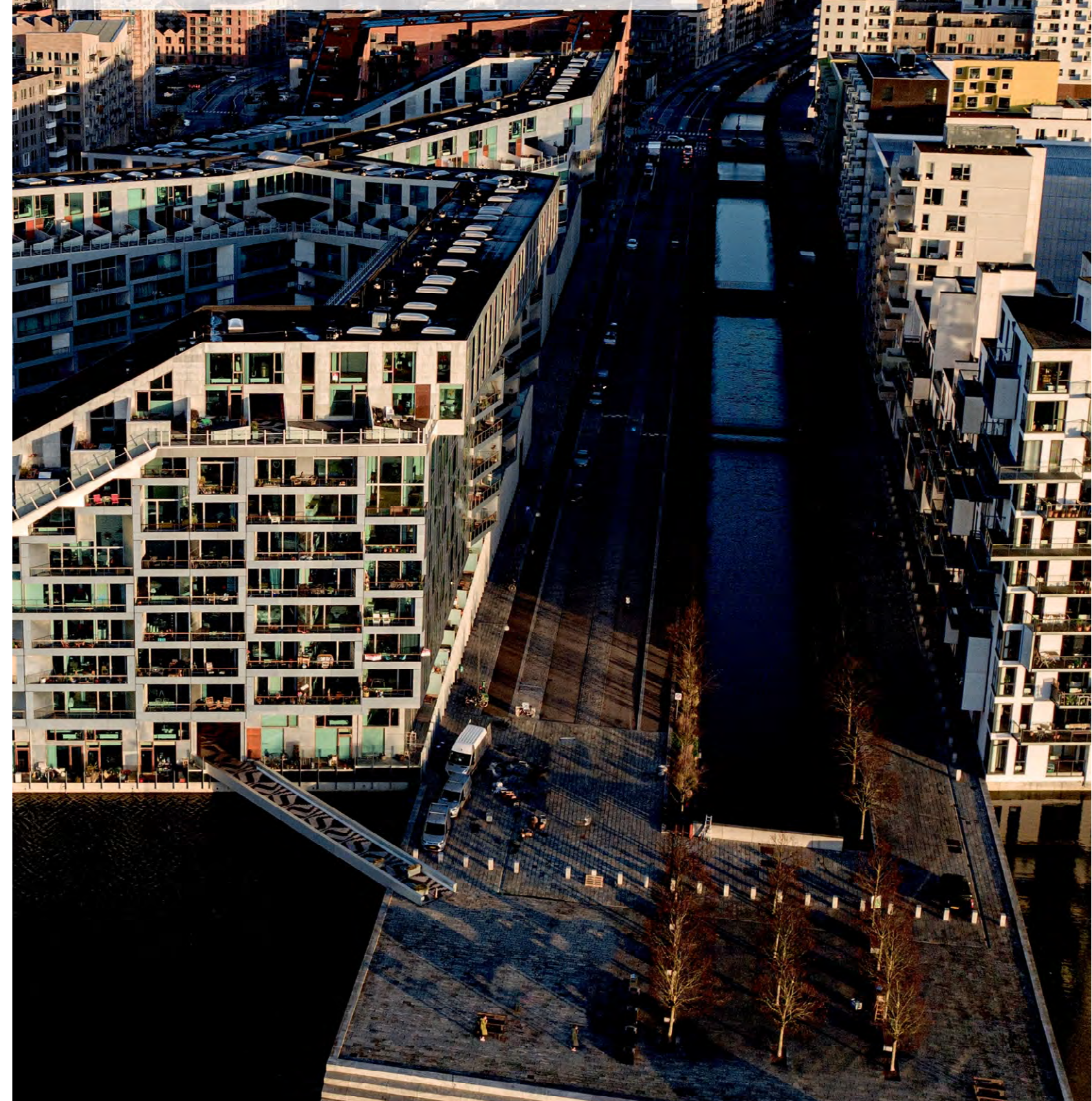
Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-110.714	-1.081.903
Finansielle omkostninger	260.406	555.642
Markedsværdiregulering af gæld	75.668	-634.568
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-524.971	-320.648
Regulering realiserede salg	-14.469	89.656
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-3	-43
Periodens af- og nedskrivninger	23.614	25.617
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	10.380	60.441
Indtægt af kapitalandele i joint ventures	0	160.595
Indtægt af kapitalinteresser	-2.975	-7.650
Reguleringer i alt	-283.064	-1.152.861

Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-126.970	102.800
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.959	-31.326
Ændring i gæld til leverandører mv.	346.177	-161.700
Ændring i driftskapital i alt	217.248	-90.226

Ledelses- påtegning



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget halvårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 2026 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter.

Halvårsrapporten 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 halvårsrapport, er tilstrækkelige, og at halvårsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 2026.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som virksomheden står overfor. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af halvårsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af aktiviteterne, der er omfattet af halvårsregnskabet, herunder at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

København, den 27. august 2026

Direktion

Anne Skovbro Andersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup
Formand

Lars Barfoed
Næstformand

Kristine Ammitzbøll-Bille

Susie Stærk Ekstrand

Morten Melchior

Susan West Norsker

Thomas Pedersen

Mikkel Skovgaard



By & Havn
Nordre Toldbod 7
1259 København K
CVR 30823702
Tlf. 33 76 98 00
info@byoghavn.dk
www.byoghavn.dk

BY&HAVN
