

---

# Årsrapport 2023

Udviklingselskabet By & Havn I/S  
Nordre Tolbod 7  
1259 København K  
CVR 30823702

**BY&HAVN**

---

---

Penneo dokumentnøgle: J06FE-50X2E-X3Q6W-AFG1V-W6EFL-B3KUF

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære interessentskabsmøde den 17. april 2024.

Katinka Boysen-Kleist  
Dirigent

# Udviklingselskabet By & Havn I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapport for 2023

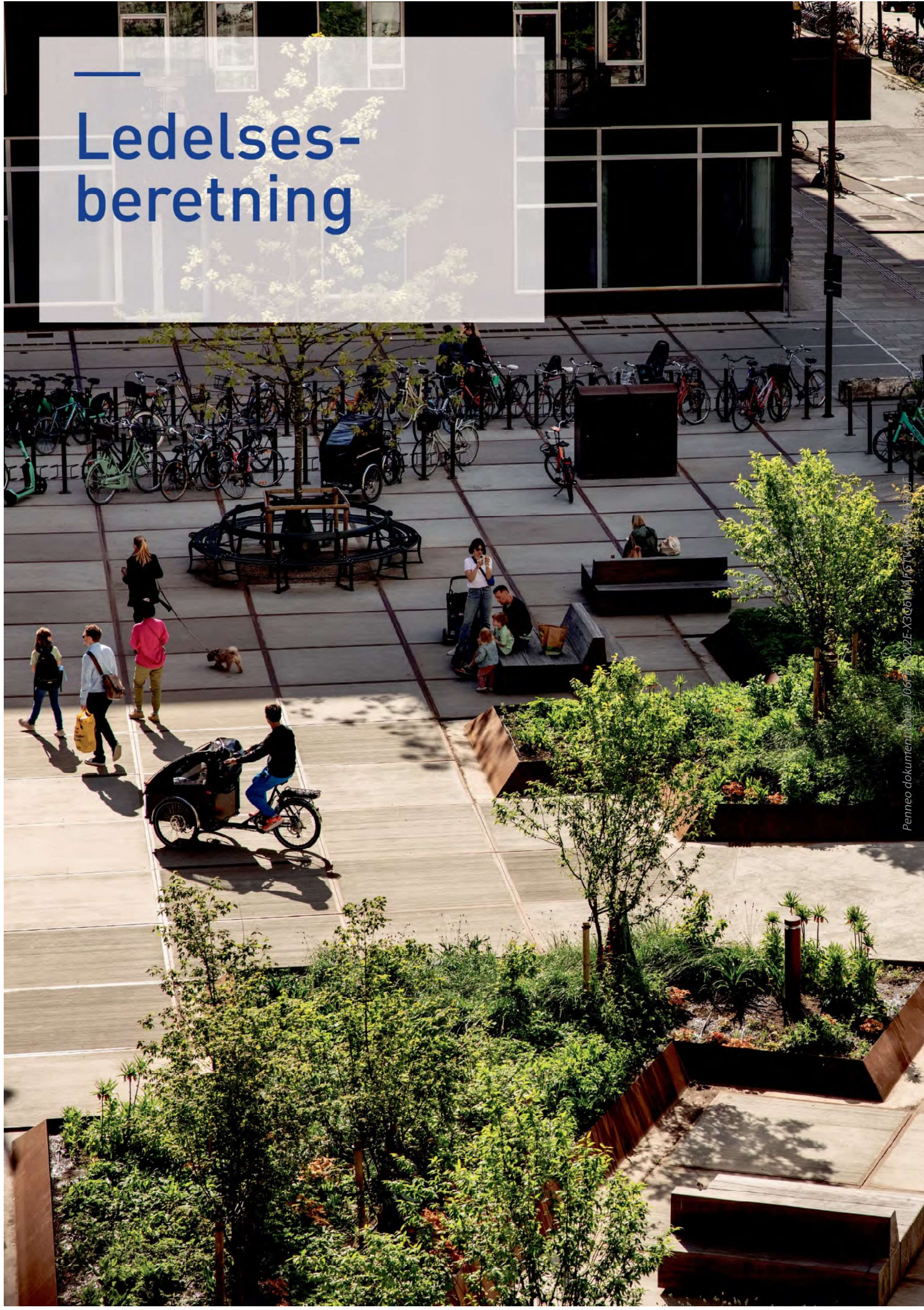
## Indholdsfortegnelse

<b>LEDELSESBERETNING .....</b>	<b>3</b>
Året i hovedtræk .....	4
Hoved- og nøgletal .....	7
Selskabsmæssige forhold .....	8
Datterselskaber .....	8
Joint ventures .....	8
Kapitalinteresser .....	8
Om By & Havn .....	9
Ejerforhold .....	9
By & Havns bestyrelse .....	9
By & Havns direktion .....	10
Risikofaktorer .....	11
Kontrol- og risikostyring .....	11
Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen .....	11
Samfundsansvar .....	12
Anbefalinger for god selskabsledelse .....	12
Dataetik .....	12
Regnskabsberetning .....	13
Ændring af anvendt regnskabspraksis .....	13
Resultat .....	13
Balance .....	14
Forventninger til 2024 og de kommende år .....	15
Mål for strategiperioden 2024-2027 .....	15
Begivenheder efter regnskabsårets udløb .....	15
<b>REGNSKAB .....</b>	<b>16</b>
De uafhængige revisorers påtegning .....	17
Resultat og balance .....	20
Noter .....	25
Anvendt regnskabspraksis .....	48
<b>LEDELSESPÅTEGNING .....</b>	<b>54</b>



---

# Ledelses-beretning



Perneo dokument nr. 1067 2010 XZE-X306 WAF 150 KVM 1830 F



## Året i hovedtræk

By & Havn opnåede i 2023 et samlet resultat på -760 mio. kr. Ses der bort fra værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld, er resultatet på 81 mio. kr. Resultatet af den primære drift er på 228 mio. kr., hvilket svarer til en fremgang på 44 mio. kr. Der er samlet set tale om et tilfredsstillende resultat set i lyset af konjunkturforholdene på ejendomsmarkedet.

Årets resultat er opnået på baggrund af en stigning i omsætningen på 78 mio. kr., svarende til en stigning på 15 pct. Det er andet år i træk med en tocifret vækst i omsætningen.

Stigningen i omsætningen i 2023 er opnået til trods for et fald i indtægter fra jordmodtagelse. Omsætningsvæksten er drevet af en gunstig udvikling i lejeindtægter fra erhvervslejemål, fra havnedriften og fra parkeringsaktiviteterne.

### Omsætningen stiger 15 pct.

Den stigende omsætning er også et vigtigt mål i den nye forretningsstrategi for perioden 2024-2027, som selskabets ejere godkendte i 2023. Målet er at skabe grundlag for en årlig omsætning på 1.000 mio. kr. ved udgangen af den nye strategiperiode.

Den stigende omsætning skal opnås ved fortsatte investeringer inden for alle By & Havns forretningsområder. Foruden at styrke indtjeningsgrundlaget samlet set er det målet at sprede de forretningsmæssige risici over flere forretningsområder og dermed øge robustheden i selskabets økonomi. I 2023 blev der investeret mere end 700 mio. kr., der med tiden vil øge indtjeningsgrundlaget. Hertil kommer, at der i 2023 er investeret 600 mio. kr. i byudviklingen, der er en forudsætning for de kommende års salg af byggeretter. Endelig er investeringerne i Lynetteholm finansieret gennem By & Havn med mere end 500 mio. kr. i 2023.

Det store investeringsprogram vil fortsætte i den kommende strategiperiode og kan også ses i selskabets gældsudvikling. Den nominelle gæld er i 2023 øget med 2.396 mio. kr. Den stigende gæld indebærer naturligt en større eksponering over for rentestigninger. Der arbejdes aktivt for at minimere risikoen fra rentestigninger ved at placere en relativt høj andel af gælden i fast forrentede lån. Ved udgangen af 2023 var 83 pct. af gælden fast forrentet.

### Ny forretningsstrategi med ambitiøse mål vedtaget i 2023

De store investeringer og den øgede omsætning ventes også at vise sig i resultatet i de kommende år. Målet er at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. i perioden 2024-2027. Resultatudviklingen kan dog variere en del fra år til år

afhængig af renteutviklingen og konjunkturerne på ejendomsmarkedet.

Selskabets nye forretningsstrategi for 2024-2027 vil bygge videre på resultater, der er opnået, og på beslutninger, som allerede er truffet. Samtidig vil der være et øget fokus på at integrere bæredygtighed og samfundsansvar i alle dele af By & Havns forretningsområder og i den løbende drift. Foruden ambitiøse forretningsmæssige mål er der også fastsat ambitiøse klimamål, herunder f.eks. at selskabets egen drift skal være CO2-neutral i 2030.

### Egen drift er klimaneutral i 2030

By & Havns aktivitetsniveau inden for forretningsområdet **Arealudvikling** har igen i 2023 været relativt højt både med planlægning af kommende byområder og med byggemodning og etablering af infrastruktur, der gør byggeretterne klar til salg. I 2023 er der investeret 292 mio. kr. i byggemodning inden for By & Havns byudviklingsområder. Heraf er størstedelen anvendt på Enghave Brygge og Indre Nordhavn. Foruden By & Havns egne investeringer har By & Havn bidraget med 298 mio. kr. til finansiering af Nordhavnstunnelen, som udføres i regi af Vejdirektoratet. Nordhavnstunnelen er en nødvendig forudsætning for at kunne byudvikle Ydre Nordhavn de kommende år. Nordhavnstunnelen ventes at åbne for trafik i 2027.

Salget af byggeretter har som forventet været relativt lavt i 2023. Der blev samlet solgt byggeretter for 256 mio. kr. i 2023, hvilket er lavere end gennemsnittet de foregående år. Baggrunden er bl.a., at udvalget af lokalplanlagte boligbyggeretter i flere af selskabets udviklingsområder er ved at være begrænset.

Hertil kommer, at de seneste par års udvikling i rente og inflation har indebåret, at efterspørgslen efter især byggeretter til erhvervsformål er mere afdæmpet end de foregående år.

Til trods for nedgangen i salget i 2023 er målet om at sælge byggeretter for 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023 nået. For den kommende strategiperiode 2024-2027 er det målet at sælge byggeretter for mindst 3.000 mio. kr.

### Salg af byggeretter for mere end 3.400 mio. kr. i 2020-2023

Det samlede salgsmål i perioden 2024-2027 skal bl.a. opnås gennem salg af By & Havns sidste byggeretter på Enghave Brygge, der omfatter ca. 100.000 etagemeter til primært boligformål inkl. 24.000 etagemeter til almene boliger.

Salgsprocessen er godt i gang, og der ventes indgået en samlet salgsaftale i 1. halvår af 2024.

På længere sigt forventes en fortsat positiv udvikling i salgsomfanget – især for byggeretter til boligformål, der skal være med til at dække en del af behovet for boliger til Københavns Kommunes forventede befolkningstilvækst de kommende mange år.

By & Havn arbejder løbende med at sikre, at der også er byggeretter tilgængelige til at dække efterspørgslen. Det langsigtede behov skal først og fremmest dækkes ved udvikling af Nordhavn.

De overordnede linjer for Nordhavns byudvikling er samlet i en strukturplan. Strukturplanen sætter retning for, hvordan arealerne i Nordhavn anvendes, og sikrer, at bydelen fortsat har en god sammenhæng og helhed. Strukturplanen justeres i takt med, at der træffes nye beslutninger for området og at tankerne om den gode by forandrer sig. I 2023 blev anden revision af strukturplanen for Nordhavn fastlagt.

Det er planen, at Ydre Nordhavn også skal forsynes med Metro. By & Havn vil bidrage til finansieringen heraf med mere end 1.000 mio. kr. Borgerrepræsentationen har i september 2023 besluttet at igangsætte en miljøvurderingsproces for hovedlinjeføring med yderligere to metrostationer i Nordhavn. Projektets anlægsfase vil forventeligt være i 2025-2030.

Den første del af Ydre Nordhavn, der skal byudvikles, er Levantkaj. I 2024 intensiveres arbejdet med planlægning af området, mens selve byggemodningen og salg af byggeretter påbegyndes i 2025. De første beboere kan forventeligt flytte ind på området i 2027.

En del af By & Havns arealudviklingsaktiviteter gennemføres i regi af projektselskaber, der alle har et afgrænset formål og typisk også en kort eller mellemlang tidshorizont. Projektselskaberne vil i takt med projekternes realisering bidrage til By & Havns resultatudvikling. I 2023 er selskabet bag udviklingen af Amerika Plads blevet likvideret, da selskabet har gennemført sine udviklingsaktiviteter. Kronløbsøen nærmer sig også sin afslutning og har i 2023 udbetalt en del af udviklingsgevinsten i udbytte til ejerne. By & Havn modtog på den baggrund i alt 236 mio. kr. i udbytter fra Kronløbsøen Projekt P/S.

Efter lidt stilstand, bl.a. som følge af retssager om den forudgående myndighedsbehandling, er projektudviklingen i selskabet Fælledby P/S på Amager Fælled kommet i gang i løbet af 2023. Landsretten afgjorde således, at igangværende civile retssager ikke har opsættende virkning. Der udestår endnu afgørelse i dele af den anlagte sag ved byretten. I januar 2024 foretages grundstensnedlæggelse for byggeriet af de første boliger i Fælledbyen.

Også udviklingen af Stejlepladsen i Sydhavnen, der ligeledes sker i regi af et projektselskab, er kommet videre med byggemodning i 2023.

I 2023 blev der opnået nogle vigtige milepæle for forretningsområdet, der omfatter

#### **stormflodssikring og jordmodtagelse.**

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København ved at etablere Lynetteholm. Lynetteholm skal etableres af overskudsjord fra hovedstadsområdets bygge- og anlægsprojekter.

### Første fase af Lynetteholm afsluttet i 2023. Anden fase igangsat

Første fase af Lynetteholm, der bl.a. består af en ny jordtransportvej over Prøvestenen, dæmning og bro ved Kraftværkshalvøen, nyt modtageanlæg samt indfatning, stod færdig i 1. halvår af 2023. Fra 2. halvår af 2023 har det derfor været muligt at modtage overskudsjord fra byens mange byggepladser til opfyld på Lynetteholm. Der er endvidere sejlet i alt 600.000 tons jord til Lynetteholm fra Nordhavn, hvor det har været mellemdeponeret.

Etableringen af anden og sidste fase af Lynetteholm er igangsat og forventes klar til at modtage overskudsjord i 2026.

Den samlede investering i Lynetteholm beløber sig til ca. 4.200 mio. kr. og sker i regi af datterselskabet Lynetteholm P/S. Investeringen finansieres af indtægter fra jordmodtagelse over de næste ca. 40 år.

### Nye lejekontrakter sikrer langsigtet indtjening

Inden for forretningsområdet **Udlejning** er der igangsat et større investeringsprogram, der skal bidrage til den langsigtede indtjeningsvækst. I 2023 blev der investeret mere end 250 mio. kr. i By & Havns udlejningsejendomme. De største investeringer retter sig mod renovering af fire store pakhuse på Sundmolen i Indre Nordhavn. Størstedelen af investeringerne er allerede forretningsmæssigt sikret gennem indgåelse af nye lejekontrakter.

Renoveringen af pakhuse skal indgå i omdannelsen af Sundmolen fra gammel industrihavn til moderne bykvarter med fokus på bæredygtighed. Renoveringen er bæredygtighedscertificeret efter standarden DGNB og med særligt fokus på genbrug af materialer.

De første resultater af investeringerne i udlejningsejendomme ses allerede i 2023-regnskabet. De samlede lejeindtægter steg med 22 mio. kr., svarende til ca. 10 pct. i forhold til året før. Der ventes stigninger i samme niveau de kommende år. Stigningerne opnås til trods for, at der løbende mistes lejeindtægter fra arealer, der overgår til den igangværende byudvikling.



Forretningsområdet **Parkering** har også i 2023 haft en positiv udvikling. Den samlede omsætning er steget med 14 pct. til 123 mio. kr.

### Parkeringsindtægter steg 14 pct.

Omsætningen stiger løbende i takt med tilflytningen af beboere og arbejdspladser til By & Havns primære byudviklingsområder i Ørestad & Nordhavn. 42 pct. af omsætningen kommer fra erhvervskunder, mens beboere står for 25 pct. af omsætningen. Den resterende del udgøres af korttidsparkeringer mv.

Tilflytningen af nye beboere og nye arbejdspladser indebærer, at der løbende er behov for at investere i nye parkeringsanlæg. I 2023 har By & Havn investeret 90 mio. kr. i nye parkeringsanlæg. I 2024 investeres i yderligere parkeringsanlæg, bl.a. i Ørestad Syd ved Asger Jorns Allé. Parkeringshuset etableres af hensyn til CO2-aftrykket som en trækonstruktion og er endvidere designet, så det fra starten er fleksibelt til fremtidig brug.

By & Havns samlede parkeringskapacitet udgør nu 6.700 pladser i konstruktion, og antallet af faste abonnementskunder udgør ved årets udgang ca. 4.000.

By & Havn har også fokus på at understøtte den grønne omstilling af bilparken. Det er besluttet at opsætte mere end 500 ladestandere ved By & Havns parkeringsanlæg, hvoraf ca. halvdelen allerede er opsat ved udgangen af 2023. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen.

### Mere end 500 ladestandere støtter den grønne omstilling

Forretningsområdet **Havnedrift** har i 2023 opnået en fremgang i omsætningen på mere end 20 pct. Forretningsområdet omfatter primært erhvervshavnen i Nordhavn og på Prøvestenen, hvortil kommer aktiviteter knyttet til Inderhavnen, der mere er præget af rekreative aktiviteter.

Det er målet, at omsætning og indtjening fra havneaktiviteterne skal øges væsentligt i de kommende år – primært fra erhvervshavnen i Ydre Nordhavn. Indtjeningsgrundlaget sikres i første omgang ved at gennemføre et stort investeringsprogram.

Der gennemføres i første omgang en renovering og forstærkning af Langelinie, der dermed også kan tage imod krydstogtskibe i mange år fremover.

Der er stadig positive forventninger til den langsigtede udvikling af krydstogtsegmentet. Der investeres i et landstrømsanlæg, der kan sikre, at skibene kan slukke deres motorer, mens de ligger til kaj, og i stedet får dækket deres energibehov

gennem elnettet fra land. Fra 2025 vil de første skibe blive forsynet med landstrøm og fra 2028 vil anlægget blive udvidet til at kunne forsyne fire skibe samtidig. Den samlede investering i landstrømsanlægget beløber sig til mere end 300 mio. kr. Anlægget støttes med bidrag fra EU og lån fra Københavns Kommune, men skal i øvrigt i sidste ende finansieres af krydstogtrederierne gennem brugerbetaling.

I den yderste del af Ydre Nordhavn investerer By & Havn også i en ny containerterminal, der skal erstatte den nuværende terminal på Levantkaj. En ny containerterminal sikrer en langsigtet indtjening og skaber samtidig effektive rammer for, at varer til hovedstadsområdet også fremover kan ske med skibstransport, der er den mindst

### Investeringer i Københavns Havn rettet mod langsigtet indtjening og den grønne omstilling

klimabelastende transportform.

I 2023 er der endvidere indgået aftale med det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmø Port AB om at etablere en ny administrationsbygning og nye myndighedsfaciliteter ved den nye containerterminal. Der er tale om en investering på ca. 300 mio. kr.

Den nye containerterminal ventes at blive ibrugtaget primo 2025. De resterende arealer, der er udlagt til havneformål i Ydre Nordhavn, skal anvendes til aktiviteter, der understøtter containerterminalen og erhvervshavnen i København som helhed. Samtidig skal de bidrage til By & Havns langsigtede indtjening fra havneaktiviteter. Den første aftale om udnyttelse af arealerne ventes at blive indgået med Staten i 2024. Planen er at etablere et nyt moderne distributionslager til Unicef.

### En tryk og sikker havn for alle brugere

Foruden de store investeringer i erhvervshavnen arbejder By & Havn på at sikre en forretningsmæssig udvikling af den del af havnen, der primært retter sig mod rekreative aktiviteter.

Aktiviteterne og indtjeningen fra den rekreative havn udviklede sig positivt gennem 2023.

Der er generelt stor interesse for at igangsætte nye aktiviteter i Københavns Havn, og By & Havn arbejder hele tiden på at skabe plads til flere aktiviteter. Aktivitetsudvidelsen skal ske samtidig med, at der er fokus på, at havnen fortsat er et trygt og sikkert sted at færdes.

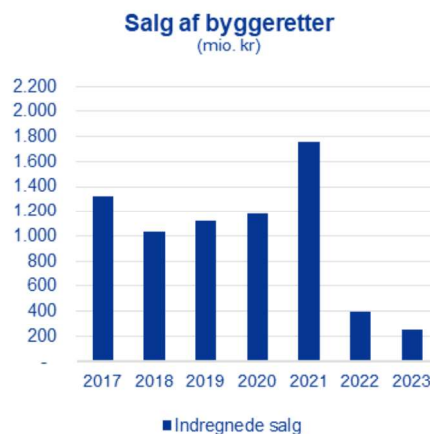
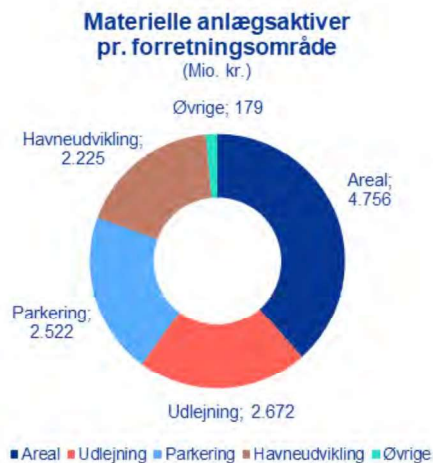
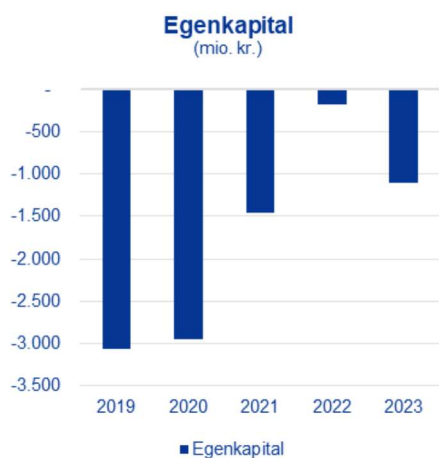
By & Havn har i 2023 igangsat arbejdet med en såkaldt zoneplan. Målet er at sikre plads til så mange brugere af havnen som muligt med passende balance mellem de mange hensyn, der skal tages til f.eks. sikkerhed, miljø og økonomi.

## Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelsen</b>					
Nettoomsætning	584	508	462	360	539
Resultat af kapitalandele	137	199	325	65	7
Af- og nedskrivninger	-30	-34	-59	-94	-122
Resultat af primær drift	228	184	154	68	215
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-284	-636	-283	-190	-175
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-864	1.691	5	-243	-660
Resultat efter finansielle poster	81	-253	197	-57	47
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-260	-798	957	534	602
Periodens resultat	-760	1.276	1.442	424	165
<b>Balancen</b>					
Aktiver	19.138	17.173	16.190	15.911	15.836
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.384	882	608	739	507
Egenkapital	-1.101	-342	-1.617	-3.049	-3.074
Nettorentbærende gæld	16.308	14.153	15.113	15.687	16.123
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	39%	36%	33%	19%	40%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	0%	1%
Soliditetsgrad	-6%	-2%	-10%	-19%	-19%
Antal medarbejdere	152	136	128	126	122

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

Hoved- og nøgletallene er påvirket af ændring af anvendt regnskabspraksis for kapitalandele i joint ventures, associerede virksomheder og kapitalinteresser, som omtalt, jf. anvendt regnskabspraksis.





## Selskabsmæssige forhold

Udviklingselskabet 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 Arealudviklingselskabet 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. 31. december 2023		
Datterselskaber	Joint ventures	Kapitalinteresser
<p><b>Lynetteholm P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> projektering og forberedelse af anlæg med henblik på modtagelse af overskudsjord samt bidrag til finansiering af dele af Nordhavnstunnelen</p> <p><b>Ejerandel:</b> 100% By &amp; Havn</p>	<p><b>Copenhagen Malmö Port AB</b></p> <p><b>Formål:</b> Varetage den operationelle del af havnedriften</p> <p><b>Ejerandel:</b> 50% By &amp; Havn Den resterende del ejes hovedsageligt af Malmö Kommune</p>	<p><b>Harbour P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.</p> <p><b>Ejerandel:</b> 8,5% By &amp; Havn 45,75% ATP Ejendomme 45,75% PensionDanmark.</p>
<p><b>Tunnelfabrikken 1 P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Erhverve og drive studieboliger i tilknytning til ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn</p> <p><b>Ejerandel:</b> 100% By &amp; Havn</p>	<p><b>Kronløbsøen Projekt P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.</p> <p><b>Ejerandel:</b> 50% By &amp; Havn 50% Kronløbsøen Invest P/S</p>	
<p><b>Tunnelfabrikken P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Erhverve og drive den erhvervs-mæssige del af ejendommen kaldet Tunnelfabrikken i Ydre Nordhavn</p> <p><b>Ejerandel:</b> 100% By &amp; Havn</p>	<p><b>Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Udvikle, udleje og sælge ejendomme beliggende på Stejlepladsen.</p> <p><b>Ejerandel:</b> 50% By &amp; Havn 50% PFA DK Boliger Høj A/S</p>	
	<p><b>Fælledby P/S</b></p> <p><b>Formål:</b> Udvikle, udleje og sælge arealer beliggende i Fælledby i Ørestad.</p> <p><b>Ejerandel:</b> 50% By &amp; Havn 50% PensionDanmark Ejendomme Holding K/S</p>	

Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2023. Alle P/S'er har tilhørende komplementar

## Om By & Havn

### Ejerforhold

By & Havn blev stiftet den 26. oktober 2007 med hjemmel i lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metro-selskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S.

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv.

### By & Havns bestyrelse

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af medlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer, mens By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer.

De kommunalt udpegede og de medarbejder-välgte bestyrelsesmedlemmer er udpeget for perioden 2022-2025. De statsligt udpegede bestyrelsesmedlemmer er udpeget frem til 2026.

Revisionsudvalget består af tre medlemmer, og bestyrelsens næstformand er formand for udvalget. Revisionsudvalget godkender bl.a. revisionsplan og regnskabspraksis og gennemgår årsrapport samt revisionsprotokollater inden endelig godkendelse i bestyrelsen.

Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af ejerne på det årlige ordinære interessentskabsmøde. Der udbetales særskilt vederlag til revisionsudvalget.

### **Pia Gjellerup**

Født 1959

Formand for bestyrelsen  
Indtrådt 2020  
Udpeget af Københavns Kommune  
Bestyrelseshonorar i 2023: 426.076 kr.  
Deltagelse i bestyrelsesmøder: 7/7

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

### **John Erik Krommes**

Født 1964

Specialarbejder  
Indtrådt 2008  
Bestyrelsesmedlem  
Valgt af medarbejderne i By & Havn  
Bestyrelseshonorar i 2023: 133.148 kr.  
Deltagelse i bestyrelsesmøder: 6/7

Ledelseshverv:  
Tillidsmand 3F

### **Lars Barfoed**

Født 1957

Næstformand for bestyrelsen  
Formand for revisionsudvalget  
Indtrådt 2020  
Udpeget af Den Danske Stat  
Bestyrelseshonorar i 2023: 319.559 kr.  
Revisionsudvalgshonorar i 2023: 35.777 kr.  
Deltagelse i bestyrelsesmøder: 7/7  
Deltagelse i møder i revisionsudvalget: 3/3

Ledelseshverv:  
Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS  
Bestyrelsesformand for Det Kongelige Teater  
Landsformand i Foreningen Norden  
Bestyrelsesformand for Danmarks  
Underholdningsorkester A/S

### **Charlotte Lund**

Født 1982

Sekretariatsmedarbejder  
Bestyrelsesmedlem  
Indtrådt 2018  
Udpeget af Københavns Kommune  
Bestyrelseshonorar i 2023: 133.148 kr.  
Deltagelse i bestyrelsesmøder: 6/7

Ledelseshverv:  
Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten



**Ida Lysbeck Madsen**

Født 1983

Projektchef  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 2015  
 Valgt af medarbejderne i By & Havn  
 Bestyrelseshonorar i 2023: 133.148 kr.  
 Deltagelse i bestyrelsesmøder: 7/7

**Laura Rosenvinge**

Født 1994

Indtrådt maj 2022  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Bestyrelsesmedlem  
 Medlem af revisionsudvalget  
 Bestyrelseshonorar i 2023: 133.148 kr.  
 Revisionsudvalgshonorar i 2023: 35.777 kr.  
 Deltagelse i bestyrelsesmøder: 7/7  
 Deltagelse i møder i revisionsudvalget: 3/3

Ledelseshverv:  
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokraterne  
 Medlem af bestyrelsen for Copenhagen Malmö Port

**Morten Melchior**

Født 1975

CEO, Mel-Con  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 2022  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Bestyrelseshonorar i 2023: 133.148 kr.  
 Deltagelse i bestyrelsesmøder: 6/7

Ledelseshverv:  
 Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative  
 Folkeparti

**Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2023****Marianne Sørensen**

Født 1964

Bestyrelsesmedlem  
 Medlem af revisionsudvalget  
 Indtrådt 2019, Udtrådt pr. september 2023  
 Udpeget af Den Danske Stat  
 Bestyrelseshonorar i 2023: 88.444 kr.  
 Revisionsudvalgshonorar i 2023: 23.765 kr.  
 Deltagelse i bestyrelsesmøder: 3/4  
 Deltagelse i møder i revisionsudvalget: 2/2

**By & Havns direktion****Anne Skovbro**

Født 1969

Administrerende direktør  
 Tiltrådt 2018  
 Løn i 2023: 2.947.456 kr.

Ledelseshverv:  
 Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse  
 Medlem af Nationalmuseets Museumsråd. Udpeget af kulturministeren  
 Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark  
 Næstformand for bestyrelsen for Rådet for bæredygtigt byggeri (tidligere Green Building Council)  
 Bestyrelsesmedlem i Ørestad Innovation City Copenhagen  
 Bestyrelsesmedlem i BRFFonden og BRFFolding A/S

## Risikofaktorer

### Kontrol- og risikostyring

Selskabets ejerforhold, selskabsform og finansieringsmulighed gør selskabet i stand til at vurdere selskabets økonomiske position og samlede risikobillede i et langsigtet perspektiv.

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og til en prioritering af de tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene. Identifikation og prioritering af indsatser vedrørende risici sker på overordnet niveau i forbindelse med bestyrelsens strategiarbejde. På bestyrelsesniveau er der særligt fokus på forretningsmæssige risici, finansielle risici, forsikringsforhold samt risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Den operationelle risikohåndtering varetages mere decentralt i organisationens forretningsområder tæt på de daglige forretningsmæssige beslutninger. En væsentlig del af risiciene ved forretningsmæssige dispositioner imødegås gennem krav om garantistillelser eller andre former for økonomisk sikkerhed fra samarbejdspartnere.

En væsentlig del af By & Havns økonomiske aktiviteter er knyttet til ejendomsmarkedet, der er særligt eksponeret over for konjunkturudsving. Det gælder i særlig grad arealudviklingsaktiviteterne med salg af byggeretter. Øvrige forretningsområder, primært Parkering og Havnedrift, er relativt robuste over for almindelige konjunkturudsving, og virker derfor som dæmpende over for negative økonomiske konsekvenser af konjunkturudsving. Disse forretningsområder er så til gengæld eksponeret mod andre forhold som f.eks. den teknologiske udvikling og trends inden for transport og bil ejerskab (Parkering) eller geografiske områders attraktivitet for turister (Havnedrift).

Finansielle risici er uddybet i note 23 til regnskabet, mens risici forbundet med værdien af investeringsejendomme er yderligere uddybet i note 13.

By & Havns budget for igangværende investeringsprojekter udgør mere end 6 mia. kr., der er fordelt på mere end 40 forskellige projekter. Der er generelt set fokus på risici i alle projekterne, og for de største projekter gennemføres løbende en systemunderstøttet risikovurdering. Risikovurderingen bidrager til den løbende ledelsesrapportering.

Risiciene ved IT-anvendelse er generelt set øget de senere år. Samtidig med at afhængigheden af IT i alle dele af forretningsområderne er øget, er truslen fra cyberkriminalitet øget. Selskabet fortsatte i 2023 sit fokus på IT-sikkerhed generelt set, bl.a. ved at uddanne medarbejdere i at identificere og imødegå evt. risici.

### Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Arbejdet hermed overvåges overordnet set af bestyrelsens revisionsudvalg, der dermed fungerer som 3. og sidste forsvarslinje i den samlede kontrolstruktur. Revisionsudvalget, der er i tæt dialog med selskabets revisorer, rapporterer løbende til bestyrelsen.

Identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen er derudover imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og styrende dokumenter såsom forretningsgange, attestationsregler, kontroller og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at til sikre, at medarbejderne kender deres ansvar og beføjelser i organisationen.

Der er i regnskabsprocessen særligt fokus på fastsættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, der udgør mere end 60 pct. af selskabets aktiver. Metode for værdifastsættelsen og den dertil knyttede usikkerhed er yderligere beskrevet i regnskabets note 13.



## Samfundsansvar

By & Havns lovpligtige redegørelse om samfundsansvar (i henhold til årsregnskabslovens § 99a) og den lovpligtige redegørelse for mangfoldighed (§ 107d) fremgår af Rapport for samfundsansvar og bæredygtighed 2023 (<http://www.byoghavn.dk/csr-samfundsansvar>).

By & Havn vil forventelig blive omfattet af EU's nye direktiv om bæredygtighedsrapportering (CSRD) fra 2025. Forberedelsen heraf er igangsat, herunder med udarbejdelse af en helt ny bæredygtighedsstrategi.

By & Havn har siden 2010 tilsluttet sig FN Global Compact, og udarbejder i den forbindelse en selvstændig rapportering på samfundsansvar, som er indsendt til FN.

### Lovpligtig redegørelse iflg. årsregnskabslovens § 99b

Ved udgangen af 2023 talte By & Havns bestyrelse syv personer, hvor 57 pct. er kvinder og 43 pct. mænd. By & Havns medarbejderrepræsentanter er henholdsvis en kvinde og en mand, og de øvrige medlemmer er udpeget af By & Havns ejere.

Den administrerende direktør udgør i henhold til By & Havns lovgrundlag direktionen (kvinde). Ledelsesgruppen omfatter 14 ansatte fordelt på den administrerende direktør, fagdirektører og chefer med personaleansvar, som refererer til direktør eller fagdirektør. Det svarer til en fordeling på 57 pct. kvinder og 43 pct. mænd

	2023
<b>Øverste ledelsesorgan (bestyrelsen)</b>	
Samlet antal medlemmer	7*
Underrepræsenteret køn i pct.	43
Måltal i pct.	-
Årstal for opfyldelse af måltal	2027
<b>Øvrige ledelsesniveauer</b>	
Samlet antal medlemmer	14
Underrepræsenteret køn i pct.	43
Måltal i pct.	50
Årstal for opfyldelse af måltal	2027

\*I 2023 er der ved udgangen af året en vakant bestyrelsespost (udpeges af ejer).

I henhold til årsregnskabslovens § 99b om den kønsmæssige sammensætning af bestyrelsen og øvrige ledelse betragtes en ligelig kønsmæssig fordeling som 40/60 pct. Kønsfordelingen er i 2023 inden for denne retningslinje.

### Anbefalinger for god selskabsledelse

Anbefalinger for god selskabsledelse fra Komitéen for god Selskabsledelse er rettet mod børsnoterede selskaber, men anbefalingerne eller dele heraf er til inspiration for f.eks. statslige selskaber. By & Havn følger i udgangspunktet anbefalingerne.

By & Havn forholder sig løbende til de gældende anbefalinger, og udarbejder en redegørelse, hvor anbefalingerne gennemgås, og hvor det angives, om By & Havn følger eller ikke følger de enkelte anbefalinger (følg eller forklar-princippet). Redegørelsen kan findes på By & Havns hjemmeside på [www.byoghavn.dk/god-selskabsledelse](http://www.byoghavn.dk/god-selskabsledelse).

Da By & Havn er ejet af Københavns Kommune og Den Danske Stat, er en række af anbefalingerne ikke relevante for selskabet. Det gælder f.eks. anbefalinger vedrørende bestyrelsens vederlag, udpegning, sammensætning, uafhængighed, periode som medlem af bestyrelsen samt valg af revisorer, idet disse forhold fastsættes direkte af ejerne.

### Dataetik

By & Havn har ikke udarbejdet en politik for dataetik. Data i By & Havn anvendes til internt brug og deles eller videregives således ikke til tredjepart. By & Havns data har ikke indhold, hvorved de kan afdække eller forudse bestemte persongrupperes karaktertræk, handlinger, adfærd eller lignende.

By & Havn anvender ikke artificial intelligence, machine learning eller algoritmer i forbindelse med By & Havns kunder.

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

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

## Regnskabsberetning

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

By & Havn har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning og måling af kapitalandele i joint ventures, associerede virksomheder og kapitalinteresser. Disse har tidligere været indregnet og målt efter indre værdis metode, men indregnes og måles nu til kostpris. Den akkumulerede effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo sammenligningstalsåret. Årsregnskabet for 2023 er udarbejdet på grundlag af den nye regnskabspraksis, og sammenligningstallene er tilpasset.

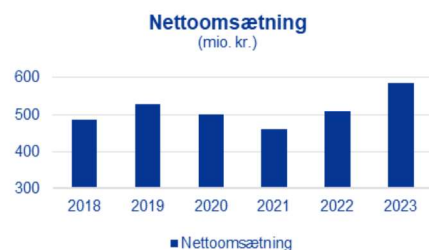
Der henvises til indledningen af afsnittet om anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale af praksisændringen, herunder for en beskrivelse af den beløbsmæssige indvirkning på årsregnskabet af praksisændringen.

Nedenstående redegørelse for virksomhedens økonomiske udvikling tager udgangspunkt i den nye regnskabspraksis.

### Resultat

Periodens resultat udgør -760 mio. kr. Der er tale om en væsentlig nedgang i forhold til resultatet fra 2022 (-2.036 mio. kr.), der skyldes, at resultatet fra 2022 blev positivt påvirket af markedsværdiregulering af gæld på 2.327 mio. kr. Resultatet før værdiregulering er således forbedret med 334 mio. kr., mens resultatet af den primære drift er forbedret med 44 mio. kr.

Fremgangen i den primære drift i forhold til i 2022 kan primært henføres til en stigende omsætning, der i 2023 beløb sig til 586 mio. kr. Der er tale om en fremgang i omsætningen på 15 pct. Omsætningen fordeler sig på flere forskellige forretningsaktiviteter, hvoraf indtægter fra udlejning af ejendomme udgør den største med 246 mio. kr., hvorefter kommer Parkering (123 mio. kr.), lejeindtægter fra havnevirksomhed (108 mio. kr.) og indtægter fra modtagelse af jord (46 mio. kr.).



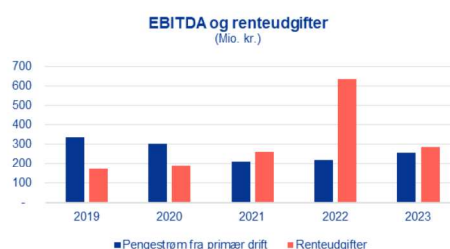
Figur 2. Nettoomsætning 2018 - 2023

De samlede omkostninger, der er indregnet i den primære drift, er i forhold til i 2022 øget med 33 mio. kr., svarende til 10 pct. Stigningen kan henføres til såvel stigende personaleudgifter som øvrige eksterne udgifter, hvilket er en naturlig

konsekvens af den stigende driftsindtjening og det generelt set øgede aktivitetsniveau i selskabet i form af et stort investeringsniveau. En del heraf viderefaktureres til Lynetteholm P/S, idet By & Havn mod betaling varetager alle opgaver vedrørende etablering af Lynetteholm for det 100 pct. ejede datterselskab.

I 2023 udgør EBITDA 258 mio. kr., svarende til en stigning på 40 mio. kr. Det er et vigtigt styringsmål for selskabet at sikre fuld rentedækning målt som EBITDA i forhold til periodens renteudgifter.

Årets nettorenteudgifter udgjorde 284 mio. kr. (636 mio. kr. i 2022), hvilket gav en rentedækning på 91 pct. Målet om fuld rentedækning er således ikke nået, men der er dog tale om en klar fremgang fra 2022, hvor rentedækningen var på 34 pct. Faldet i renteudgifterne kan primært henføres til den del af gælden, der er inflationsreguleret, idet inflationen er faldet væsentligt fra 2022 til 2023.



Figur 3. Rentedækning 2019 - 2023

I 2023 udgør det samlede resultat fra datterselskaber -38 mio. kr. Det negative resultat vedrører selskaberne bag udviklingen af Tunnelfabrikken, hvor der er foretaget en nedskrivning af de indskudte byggeretter, da projektudviklingen er blevet forsøkt. Resultatandelen fra Lynetteholm P/S er indregnet til 0 i 2023. Datterselskaberne er indregnet efter indre værdi. Øvrige selskaber indregnes til kostpris, og indregnede resultatandele afspejler derfor udbyttebetalinger.

I 2023 udgør resultatandelen fra joint ventures 166 mio. kr. Resultatandelen vedrører udbetalt udbytte fra Kronløbsøen Projekt P/S. Selskabet har afsluttet sin projektudvikling og er nu i en fase med at frasælge lejligheder og parkeringspladser. Efter frasalg vil selskabet blive likvideret.

Fra kapitalinteresser i Harbour P/S, hvor By & Havn har en ejerandel på 8,5 pct., er modtaget godt 8 mio. kr. i udbytte i 2023.

I 2023 udgør værdiregulering af investeringsejendommene -260 mio. kr. Værdireguleringerne fordeler sig med 76 mio. kr. i realiserede avancer i forbindelse med salg af byggeretter og -336 mio. kr. i urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme. Der er tale om en urealiseret nedskrivning på ca. 2 pct. af værdien af



investeringsejendommene. Baggrunden er primært stigende afkastkrav i markedet samt nedjustering af den skønnede markedspris på byggeretter.

Nedskrivningen på ca. 2 pct. i 2023 følger en nedskrivning på ca. 8 pct. i 2022. Den samlede nedskrivning over de sidste to år på ca. 10 pct. svarer i store træk til det generelle billede i branchen.

I 2023 blev markedsværdien af selskabets gældsforpligtelser øget med 580 mio. kr., hvilket er indregnet i årets resultat. Værdireguleringen er en følge af et mindre rentefald ultimo 2023. Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning, idet gældsforpligtelserne ikke ventes indfriet før udløb.

### Balance

Ved udgangen af 2023 udgør den samlede balance 19.138 mio. kr. mod 17.173 mio. kr. i 2022. De materielle anlægsaktiver udgør 12.347 mio. kr., hvilket er en stigning på 820 mio. kr. siden 2022. Stigningen kan primært henføres til gennemførte investeringer, hvilket kun til dels er blevet modvirket af årets salg, værdireguleringer og afskrivninger.

Ved udgangen af 2023 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.625 mio. kr., hvilket er 98 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2022. Stigningen kan henføres til indskudt kapital i selskaberne Fælledby P/S og Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, der har brug for ansvarlig kapital til de første dele af deres udviklingsprojekter. Resultatet på -38 mio. kr. i selskaberne vedrørende Tunnelfabrikken har trukket i den modsatte retning.

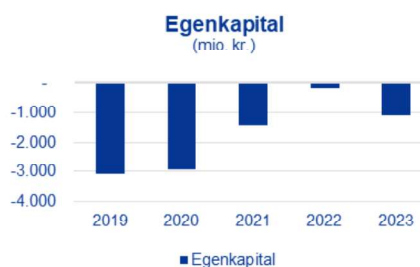
Der er i 2023 sket en stigning i tilgodehavender på 846 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender hos datterselskaber. Stigningen relaterer sig til udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm. Hertil kommer, at tilgodehavende fra bl.a. momsbetalinger er øget fra 2022-regnskabet.

By & Havn har pr. 31. december 2023 en obligationsbeholdning på 1.594 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 20.160 mio. kr., hvilket er en stigning på 2.722 mio. kr. Heraf skyldes 580 mio. kr. værdiregulering af gæld. Stigningen i gældsforpligtelserne har været ventet og kan bl.a. tilskrives investeringer i Lynetteholm og bidrag til Nordhavnstunnelen, hvortil kommer investeringer i forretningsområdernes indtjeningsgrundlag.

Efter det overførte resultat for 2023 er egenkapitalen opgjort til -1.101 mio. kr. Foruden årets resultat har udviklingen i egenkapitalen været påvirket af en ændring i regnskabspraksis vedrørende indregning af joint ventures mv. fra indre værdi til kostpris, hvilket indebærer en nedskrivning af egenkapitalen med 157 mio. kr.

Såfremt der ses bort fra værdiregulering af gæld, udgør egenkapitalen ved udgangen af 2023 -548 mio. kr.



Figur 4. Egenkapital 2019 – 2023

## Forventninger til 2024 og de kommende år

By & Havns resultat i 2023 viste en positiv udvikling i den primære drift, der dog blev mere end opvejet af negative værdireguleringer af både investeringsejendomme og den langfristede gæld. Årets negative resultat påvirker egenkapitalen, der er negativ ved årets udgang.

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.

Selskabets økonomi vurderes dog stadig at være robust set i lyset af de langsigtede forventninger til byudviklingen i København og udviklingspotentialerne i By & Havns øvrige forretningsområder. Der ventes derfor en positiv egenkapital inden for en kortere årrække.

Den positive udvikling i den primære drift ventes at blive fastholdt i 2024. Resultatet er dog påvirket af, at indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn begrænses af manglende kapacitet. Fremover vil indtjeningen komme fra jordmodtagelse på Lynetteholm i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Den samlede omsætning fra jordmodtagelse i begge selskaber ventes også i 2024 at udgøre over 200 mio. kr.

Selskabet har dog også stort fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem udvikling af selskabets øvrige forretningsområder: Udlejning, Parkering og Havnedrift. Indtjeningen fra disse forretningsområder ventes at fortsætte en positiv udvikling i 2024 og efterfølgende år. Udviklingsmulighederne sikres gennem løbende investeringer i ejendomme, parkeringsanlæg og havnefaciliteter.

Det samlede resultat af den primære drift ventes at udgøre mindst 200 mio. kr. i 2024.

Salget af investeringsejendomme har været relativt lavt i 2022 og 2023 (255 mio. kr.). I 2024 ventes salget øget til i størrelsesordenen 600-700 mio. kr.

Det kommende år vil fortsat indebære et højt investeringsniveau. Der ventes investeret mere end 3.000 mio. kr., hvoraf halvdelen relaterer sig til investeringer i Lynetteholm og selskabets bidrag til Nordhavnstunnelen.

Det store investeringsomfang, der skal sikre en langsigtet indtjening, indebærer, at selskabets gæld som ventet stiger yderligere i 2024. Den nominelle gæld ventes således øget fra omkring

16.100 mio. kr. til 19-20.000 mio. kr. ved udgangen af 2024.

En stor gæld indebærer naturligt store renteomkostninger. De samlede renteudgifter ventes at udgøre omkring 500 mio. kr. i 2024.

Selskabet er generelt set eksponeret mod konjunkturerne på ejendomsmarkedet. Med udgangspunkt i forventninger om en stabil udvikling inden for salg og udlejning af investeringsejendomme ventes resultatet at blive påvirket af positive værdireguleringer af investeringsejendomme på 400 mio. kr.

Det samlede resultat ventes i niveauet 100-200 mio. kr.

## Mål for strategiperioden 2024-2027

Selskabet har i den økonomiske styring stort fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt.

I den kommende strategiperiode 2024-2027 er det således målet at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne).

### **Forbedring af egenkapital med 1.000 mio. kr. i 2024-2027**

Forbedring af egenkapitalen skal ske gennem en udvikling af alle forretningsområder. Bredden i forretningsudviklingen sikrer, at de samlede forretningsmæssige risici spredes, hvilket øger selskabets robusthed over for konjunkturudsving mv.

Det er selskabets mål gennem investeringer og forretningsudvikling at skabe grundlag for en årlig omsætning på 1.000 mio. kr. inden udgangen af 2027.

Det er ligeledes selskabets mål at sælge investeringsejendomme for mindst 3.000 mio. kr. i perioden 2024-2027.

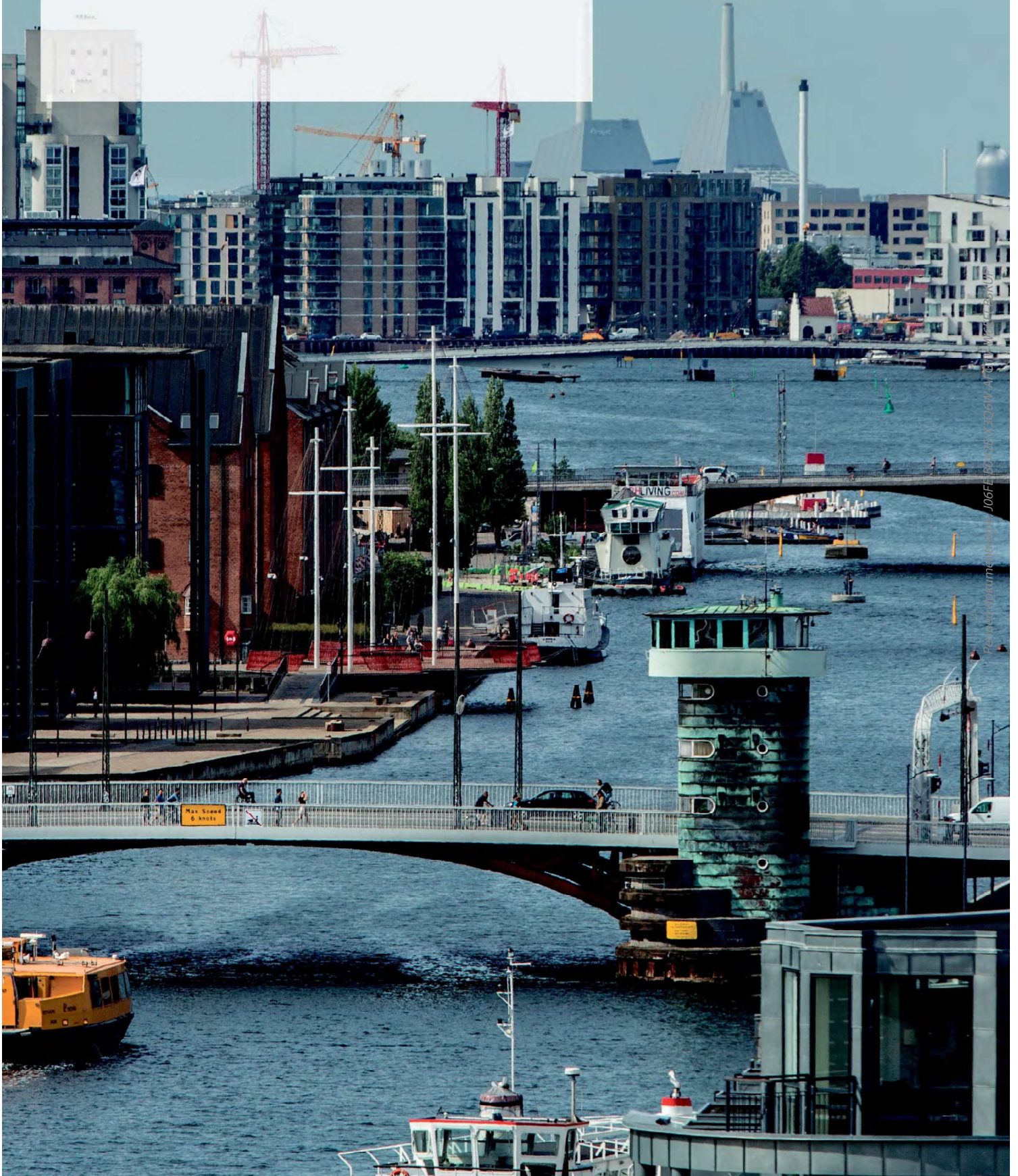
## Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der har ikke været yderligere begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet eller årsrapporten i øvrigt.



---

# Regnskab



Reinholdspumpefotoer: J06FE6330E V3061W A101 W. www.reinholdspumpefotoer.com



## De uafhængige revisorers påtegning

### Til interessenterne i Udviklingselskabet By & Havn I/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov nr. 1157 af 8. juni 2021. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

##### ***Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision***

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 12. april 2024

**Rigsrevisionen**

CVR: 77806113

Birgitte Hansen  
Rigsrevisor

Søren Vadskjær Skyum  
Kontorchef

**EY Godkendt revisionspartnerselskab**

CVR: 33 94 61 71

Ulrik Benedict Vassing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nummer: mne32827

Rasmus F. Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nummer: mne44147



## Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2023	2022
<b>Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023</b>			
Nettoomsætning	1	584.404	507.663
Andre driftsindtægter		1.168	142
<b>Indtægter i alt</b>		<b>585.572</b>	<b>507.805</b>
Personaleomkostninger	2	-117.223	-101.385
Andre eksterne omkostninger	3	-210.013	-188.371
Af- og nedskrivninger	4	-30.175	-34.278
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>228.161</b>	<b>183.771</b>
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-38.096	190.164
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	166.314	500
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	0	1.783
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6	8.500	6.800
Finansielle indtægter	7	60.344	3.774
Finansielle omkostninger	8	-344.699	-640.091
<b>Resultat efter finansielle poster</b>		<b>80.524</b>	<b>-253.299</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	9	-260.273	-797.560
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>		<b>-179.749</b>	<b>-1.050.859</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	10	-579.764	2.327.071
<b>Periodens resultat</b>		<b>-759.513</b>	<b>1.276.212</b>
Forslag til resultatdisponering	11		

**Balance**

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2023 31. dec. 2022

**Aktiver pr. 31. december 2023****Anlægsaktiver**

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		6.015	732
Immaterielle anlægsaktiver	12	6.015	732
Investeringsejendomme		10.783.312	10.250.064
Grunde og bygninger		365.058	471.187
Havneindretninger		529.420	551.505
Driftsmateriel		22.464	6.492
Materielle anlægsaktiver under opførelse		596.546	197.365
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	13	12.346.800	11.526.613
Kapitalandele i datterselskaber	14	158.740	196.835
Kapitalandele i joint ventures	15	800.565	671.996
Kapitalandele i kapitalinteresser	15	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	16	3.904	3.847
Derivater	23	487.475	479.919
Finansielle anlægsaktiver		1.625.463	1.527.376
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.978.278</b>	<b>13.054.721</b>

**Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	196.736	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	10.500	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	19	1.797.177	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	19	572.816	525.234
Derivater	23	2.916	19
Andre tilgodehavender	20	501.724	245.642
Periodeafgrænsningsposter	21	3.438	11.472
Tilgodehavender		3.085.307	2.239.507
Værdipapirer	23	1.594.331	1.550.675
Likvide beholdninger	23	479.687	327.605
Værdipapirer og likvide beholdninger		2.074.018	1.878.280
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.159.325</b>	<b>4.117.787</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.137.603</b>	<b>17.172.508</b>

**Balance**

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2023 31. dec. 2022

**Passiver pr. 31. december 2023****Egenkapital**

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		151.509	189.605
Overført resultat		-1.757.257	-1.036.638
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.101.184</b>	<b>-342.469</b>

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser	22	78.977	77.910
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>78.977</b>	<b>77.910</b>

**Gældsforpligtelser**

Kreditinstitutter	23	12.266.084	11.466.219
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	23	1.314.725	648.531
Leasingforpligtelser	23	30.826	35.276
Deposita		61.529	57.385
Gæld til Københavns Kommune	23	745.400	747.470
Derivater	23	1.557.178	1.564.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.975.742</b>	<b>14.519.574</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23	2.832.350	2.053.880
Gæld til Københavns Kommune	23	2.569	2.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser		740.969	558.795
Gæld til joint venture	24	0	361
Derivater	23	63.591	19.203
Anden gæld	25	301.865	205.109
Modtagne forudbetalinger fra kunder		242.724	77.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.184.068</b>	<b>2.917.493</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.159.810</b>	<b>17.437.067</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.137.603</b>	<b>17.172.508</b>

Eventualforpligtelser mv.	26
Honorar til revision	27
Nærtstående parter og ejerforhold	28
Segmentoplysninger	31



## Egenkapitalopgørelse

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	504.564	127.811	-2.086.050	-1.453.675
Akk. effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	-127.811	-36.397	-164.208
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2022	504.564	0	-2.122.447	-1.617.883
Periodens resultat	0	190.164	1.086.048	1.276.212
Andre bevægelser	0	-559	559	0
Egenkapital 31. december 2022	504.564	189.605	-1.035.840	-341.671
Periodens resultat	0	-38.096	-721.417	-759.513
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>504.564</b>	<b>151.509</b>	<b>-1.757.257</b>	<b>-1.101.184</b>

## Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	31. dec. 2023	31. dec. 2022
<b>Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2023</b>			
Periodens resultat		-759.513	1.255.531
Reguleringer	29	1.028.001	-977.361
Ændring i driftskapital	30	232.047	479.460
Renteindbetalinger og lignende		104.514	204.804
Renteudbetalinger og lignende		-294.340	-857.863
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>310.709</b>	<b>104.571</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-5.915	-426
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.378.020	-881.863
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-127.830	-196.009
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder		-677.133	-900.971
Salg af investeringsejendomme		344.124	483.355
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		771	244
Køb og salg af værdipapirer		-43.656	-577.639
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		174.814	7.300
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-1.712.845</b>	<b>-2.066.009</b>
Optagelse af lån, nettoprovenue		3.629.305	3.531.240
Tilbagebetaling af gæld		-2.075.087	-1.378.482
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>1.554.218</b>	<b>2.152.758</b>
Ændring i likvider		152.082	191.320
Likvider primo		327.605	136.285
<b>Likvider ultimo</b>		<b>479.687</b>	<b>327.605</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		479.687	327.605
<b>Likvider ultimo</b>		<b>479.687</b>	<b>327.605</b>

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2023

2022

### Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	4.193	3.792
Lejeindtægter, ejendomme	246.163	223.758
Lejeindtægter, havn	108.199	86.382
Parkeringsindtægter	122.861	107.385
Jordmodtagelse, havn	45.956	63.001
Øvrig omsætning	57.032	23.345
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>584.404</b>	<b>507.663</b>

### Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	96.544	85.015
Pensioner	11.706	9.653
Andre omkostninger til social sikring	1.714	1.677
Øvrige personaleomkostninger	7.259	5.040
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>117.223</b>	<b>101.385</b>

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Løn til direktionen	2.949	2.837
Bestyrelse	1.595	1.605
<b>Vederlag til direktion og bestyrelse i alt</b>	<b>4.544</b>	<b>4.442</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	152	136
------------------------------------------------	-----	-----

### Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	131.420	95.998
Hensatte omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	27.303	35.834
Ejendomsskatter og afgifter	51.290	56.539
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>210.013</b>	<b>188.371</b>

### Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	2.308	2.080
Havneindretninger	23.711	27.781
Driftsmateriel	3.524	3.306
Software	632	1.111
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>30.175</b>	<b>34.278</b>

### Note 5 Resultat af kapitalandele i datterselskaber

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-38	-4.543
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	-19.020	97.254
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	-19.038	97.453
<b>Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt</b>	<b>-38.096</b>	<b>190.164</b>

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

2023

2022

**Note 6** Resultat af kapitalandele i joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser

<u>Resultat i joint ventures:</u>		
Udbytter	166.314	500
<b>Resultat i joint ventures i alt</b>	<b>166.314</b>	<b>500</b>
<u>Resultat i associerede selskaber:</u>		
Likvidationsprovenu	0	1.783
<b>Resultat i associerede selskaber i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.783</b>
<u>Resultat i kapitalinteresser:</u>		
Udbytter	8.500	6.800
<b>Resultat i kapitalinteresser i alt</b>	<b>8.500</b>	<b>6.800</b>
<b>Resultat i joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser i alt</b>	<b>174.814</b>	<b>9.083</b>

**Note 7** Finansielle indtægter

Renteindtægter, kreditinstitutter	12.724	563
Renteindtægter, værdipapirer	10.715	0
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	33.630	3.105
Renteindtægter, Københavns Kommune	341	0
Valutakursreguleringer	2.916	0
Andre finansielle indtægter	18	106
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>60.344</b>	<b>3.774</b>

**Note 8** Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	235.078	190.955
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	106.442	440.273
Renteomkostninger, værdipapirer	0	5.331
Finansiell leasing	3.169	3.182
Valutakursreguleringer	0	304
Andre finansielle omkostninger	10	46
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>344.699</b>	<b>640.091</b>

**Note 9** Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	75.826	79.254
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-336.099	-876.814
<b>Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-260.273</b>	<b>-797.560</b>

**Note 10** Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-797.023	2.154.435
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	217.259	172.636
<b>Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>-579.764</b>	<b>2.327.071</b>



## Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2023 2022

**Note 11 Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-38.096	190.164
Overført overskud	-721.417	1.086.048
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>-759.513</b>	<b>1.276.212</b>

**Note 12 Immaterielle anlægsaktiver**

Alle tal i 1.000 kr.

	Software
Kostpris 1. januar	4.725
Overførsler i perioden	5.915
Kostpris 31. december 2023	<u>10.640</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.993
Periodens afskrivninger	632
Af- og nedskrivning 31. december 2023	<u>4.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>6.015</u></b>
Afskrives over	<u>4 år</u>

**Note 13 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
Reklassifikation	108.156	-125.335	0	0	0	0
Tilgang	13.196	0	0	0	1.370.741	0
Afgang i perioden	-159.834	0	0	-3.748	0	0
Overførsler i perioden	940.067	4.335	1.625	19.618	-971.560	0
Kostpris 31. december 2023	<u>12.039.162</u>	<u>490.515</u>	<u>1.477.938</u>	<u>56.094</u>	<u>596.546</u>	<u>50.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-887.513	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	-336.099	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-32.238	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-1.255.850</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	140.328	924.807	33.732	0	0
Reklassifikation	0	-17.179	0	0	0	0
Periodens afskrivninger	0	2.308	23.711	3.524	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-3.626	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>125.457</u>	<u>948.518</u>	<u>33.630</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>10.783.312</u></b>	<b><u>365.058</u></b>	<b><u>529.420</u></b>	<b><u>22.464</u></b>	<b><u>596.546</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2023 opgjort til en værdi af 10.783 mio. kr. Investeringsejendommene består af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 3.518 mio. kr., af parkeringsanlæg til en værdi af 2.520 mio. kr. og af udviklingsejendomme (byggeretter) til en værdi af 4.733 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de tillægskøbesummer, der i henhold til indgåede salgsaftaler opkræves de næste op til 60 år for de byggeretter, der ligger placeret tæt på metrostationer i Nordhavn.

## Noter

### Note 13 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns anlægsaktiver. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte ejendomme, der i alt udgør ca. 25 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2023 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2023 og foregående år.

Nedenfor er metoden til at værdiansætte By & Havns investeringsejendomme i årsregnskabet beskrevet og suppleret med følsomhedsberegninger.

#### Udlejningsejendomme:

Som udgangspunkt medtages alle selskabets udlejningsejendomme i vurderingen, dog undtaget de arealer, der er udlejet til CMP. Endvidere er vandareallejemål undtaget af vurderingen.

Porteføljen af udlejningsejendomme er vurderet ved hjælp af kapitaliseringsmetoden, idet det generelt set antages, at den nuværende nettoleje kan opretholdes på langt sigt. I konkrete tilfælde er der taget højde for, at visse ejendomme overgår til udviklingsejendomme og dermed skal frasælges, efterhånden som selskabets arealer omdannes.

Den nettoleje, der kapitaliseres, er beregnet på følgende måde:

Aktuel leje  
 ÷ Korrektur for generel tomgang  
 ÷ Drift og vedligehold  
 ÷ Ejendomsskatter  
 ÷ Administration (2,5 pct. af bruttolejen)  
 = Nettoleje

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 5,6 pct., lagerlejemål 2 pct. samt showroom, butik og restaurant 2,8 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

De ledige arealer er ikke værdisat, men der er til gengæld heller ikke indregnet tomgang for de udlejede arealer.

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype eller erfaringstal for de enkelte ejendomme. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2023.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4 og 9,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme til afvikling fastsat til 20 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer samt konkrete valuarvurderinger af de mest værdifulde bygningslejemål. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 6,7 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita, der i alt udgør 61 mio. kr.

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 3.518 mio. kr. til 2.934 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 4.408 mio. kr.

## Noter

### Note 13 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Udlejningsejendomme fortsat:

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Gennemsnitlige afkastkrav (pct.)	5,9 pct.	4,5 pct.	Centralt skøn, 4,9 pct.	4,4 pct.	3,9 pct.
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.934	3.200	3.518	3.914	4.408

#### Parkeringsanlæg:

By & Havn har en række parkeringsanlæg i byudviklingsområderne Ørestad og Nordhavn, der udlejes på markedsvilkår. Værdien af parkeringsanlæggene er vurderet på baggrund af kapitaliseringsmetoden inkl. nødvendige investeringer i yderligere parkeringsanlæg. Den samlede værdi pr. 31. december 2023 er opgjort til 2.520 mio. kr. Der er anvendt et afkastkrav på 5 pct. realt. Såfremt afkastkravet øges til 6 pct., mindskes værdien af parkeringsanlæggene til 2.065 mio. kr. Ved et fald i afkastkravet til 4 pct. vil værdien øges til 3.191 mio. kr.

Værdi af parkeringsanlæg ved ændring i afkastkrav:

Ændring i pris (pct.)	6,0 pct.	5,5 pct.	Centralt skøn, 5,0 pct.	4,5 pct.	4,0 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	2.065	2.273	2.520	2.820	3.191

#### Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt 2,5 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,6 mio. etagemeter. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være 30-50 år afhængig af konjunkturudviklingen.

Værdien af udviklingsejendommene er opgjort modelmæssigt som den diskonterede nutidsværdi af fremtidige cash-flows fra udvikling og salg af ejendommene. Cash-flows består på den ene side af forventede salgsindtægter og på den anden side af byggeretsskatter og udviklingsomkostninger samt omkostninger til ejendomsskatter mv. frem til endelig afhændelse. Modellen baseres på et sæt af forudsætninger om pris, afhændelsestidspunkt og diskonteringsfaktor, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

#### Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2023 opgjort til 4.745 mio. kr. Heraf udgør værdien af byggeretter 3.593 mio. kr., mens værdien af tillægskøbssummer fra tidligere gennemførte salg er opgjort til 1.152 mio. kr. Følsomheden for så vidt angår værdien af byggeretter i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

#### Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,2 pct. realt.

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af byggeretterne mindskes med 207 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 224 mio. kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,2 pct.	5,7 pct.	Centralt skøn, 5,2 pct.	4,7 pct.	4,2 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	3.386	3.487	3.593	3.702	3.817

## Noter

### Note 13 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Udviklingsejendomme fortsat:

##### Salgstidspunkt

Det er forudsat, at ca. 2,5 mio. etagemeter sælges over en ca. 30-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 347 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 306 mio.kr.

#### Værdi af byggeretter ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	3.246	3.593	3.899

##### Salgspriser

Den modelmæssige vurdering af udviklingsejendommenes dagsværdi har taget udgangspunkt i dagens priser på markedet for byggeretter. De anvendte priser afspejler den nuværende markedssituation. Der er ikke forudsat realprisstigninger over den forventede salgsperiode.

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en stigning i de beregnede dagsværdier på 882 mio. kr.

#### Værdi af byggeretter ved ændring i salgspriser:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	2.710	3.152	3.593	4.034	4.475

Tillægskøbesummerne er ikke følsomme over for hverken ændringer af salgstidspunktet eller salgspriserne, idet købesummen reguleres på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset, jf. tinglyst servitut på ejendommene.

#### Materielle anlægsaktiver under opførelse

I posten materielle anlægsaktiver under opførelse samt materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetalinger vedrører 50 mio. kr. investeringsejendomme. Posten er indregnet til kostpris, da opgørelse til dagsværdi er forbundet med usikkerhed.



## Noter

## Note 14 Kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i  
datterselskaber

Kostpris 1. januar	7.231
Kostpris 31. december 2023	7.231
Værdireguleringer 1. januar	189.605
Periodens resultat	-38.096
Værdireguleringer 31. december 2023	151.509
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>158.740</b>

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	-167.347	-167.318	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	-9	5	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	-19.027	79.819	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	7	61	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	-19.047	78.799	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	8	56	100 pct.

## Note 15 Kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.

Kapitalandele i  
joint venturesKapitalandele i  
kapital-  
interesser

Kostpris 1. januar	671.995	174.779
Periodens tilgang	198.250	0
Periodens afgang	-69.680	0
Kostpris 31. december 2023	800.565	174.779
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>800.565</b>	<b>174.779</b>

Navn	Hjemsted		Selskabs- kapital	Periodens resultat	Egenkapital	Stemme- og ejerandel
<b>Joint ventures:</b>						
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	572	542.439	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	7.900	-20.097	469.016	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	0	22	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	4.080	222.695	337.419	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	8	115	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	2.690	-1.263	474.570	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	-79	-26	50 pct.
<b>Kapitalinteresser</b>						
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	-155.837	2.530.727	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	-2	92	8,5 pct.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

**Note 16** Øvrige finansielle anlægsaktiver

Deposita, leasing	3.785	3.693
Andre tilgodehavender	119	154
<b>Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.904</b>	<b>3.847</b>

**Note 17** Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	197.867	196.114
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-1.131	-4.125
<b>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt</b>	<b>196.736</b>	<b>191.989</b>

**Note 18** Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Andre tilgodehavender ejendomssalg	10.500	97.525
<b>Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt</b>	<b>10.500</b>	<b>97.525</b>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 10,5 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

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

**Note 19** Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

<u>Tilgodehavender hos datterselskaber:</u>		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	1.766.577	1.137.026
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	15.300	15.300
<b>Tilgodehavender hos datterselskaber i alt</b>	<b>1.797.177</b>	<b>1.167.626</b>
<u>Tilgodehavender hos joint ventures:</u>		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	45.084	1.362
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	527.732	523.872
<b>Tilgodehavender hos joint ventures i alt</b>	<b>572.816</b>	<b>525.234</b>
<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>2.369.993</b>	<b>1.692.860</b>

Pr. 31. december 2023 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 1.767 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 1.421 mio. kr., tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 235 mio. kr. og 111 mio. kr. vedrørende Swapaftale.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 4,2 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 i By & Havn inkl. forrentning.

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

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

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

## Note 20 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	172.796	128.944
Moms	84.312	68.357
Øvrige tilgodehavender	244.616	48.341
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>501.724</b>	<b>245.642</b>

## Note 21 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.438	5.695
Periodiserede salgsomkostninger	0	5.777
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>3.438</b>	<b>11.472</b>

## Note 22 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 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	-13	-13
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>47.054</b>	<b>31.900</b>	<b>23</b>	<b>78.977</b>

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	900
Mellem 1 og 5 år	44.377
Efter 5 år	33.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>78.977</b>

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 2023 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

## Note 23 Finansielle instrumenter

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	15.093.984	13.515.851
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.314.725	648.531
Derivater	1.130.378	1.103.958
Leasingforpligtelser	35.276	39.524
Gæld til Københavns Kommune	747.969	749.885
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.322.332</b>	<b>16.057.749</b>

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2023
Kortfristet gæld	2.850.000	0	961.819	4.450	2.569	3.818.838
Forfalder mellem 1 og 5 år	3.900.000	0	-2.726.379	30.826	0	1.204.447
Forfalder efter 5 år	10.650.000	2.050.000	1.846.354	0	745.400	13.241.754
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.400.000</b>	<b>2.050.000</b>	<b>81.793</b>	<b>35.276</b>	<b>747.969</b>	<b>18.265.038</b>

Andre finansielle gældsforpligtelser, herunder leverandørgæld og anden gæld, forfalder inden for 12 måneder.

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

## Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	196.736	191.989
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	10.500	97.525
Tilgodehavende hos datterselskaber	1.797.177	1.167.626
Tilgodehavende hos joint ventures	572.816	525.234
Andre tilgodehavender	501.723	245.642
<b>Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris</b>	<b>3.078.952</b>	<b>2.228.016</b>

Derivater ekskl. renter	376.577	374.546
Derivater, renter	113.814	105.393
Værdipapirer	1.594.331	1.550.675
Likvide beholdninger	479.687	327.605
<b>Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>2.564.409</b>	<b>2.358.218</b>

Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.314.725	0
Gæld til Københavns Kommune	747.969	749.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser	740.969	558.795
Gæld til joint venture	0	361
Leasingforpligtelser	35.276	39.524
Anden gæld ekskl. renter	189.262	100.292
<b>Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris</b>	<b>3.028.201</b>	<b>1.448.857</b>

Kreditinstitutter	15.093.984	14.164.382
Derivater ekskl. renter	1.573.987	1.524.232
Derivater, renter	46.782	59.664
Anden gæld, renter	112.603	104.817
<b>Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>16.827.356</b>	<b>15.853.095</b>

## Noter

### Note 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

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

Alle tal i 1000 kr.	31. dec. 2023		31. dec 2022	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	373.661	-1.573.987	370.806	-1.524.232
Valutaswaps	2.644	0	3.720	0
Terminsforretninger	272	0	20	0
<b>Derivater i alt</b>	<b>376.577</b>	<b>-1.573.987</b>	<b>374.546</b>	<b>-1.524.232</b>
Bruttoværdi derivater	376.577	-1.573.987	374.546	-1.524.232
Vedhængende renter	113.814	-46.782	105.393	-59.664
<b>Bruttoværdi total</b>	<b>490.391</b>	<b>-1.620.769</b>	<b>479.938</b>	<b>-1.583.896</b>
Modregning netting	-490.391	490.391	-305.802	305.802
Sikkerhedsstillelse	0	1.131.900	-57.407	1.113.347
<b>Nettoværdi total</b>	<b>0</b>	<b>1.522</b>	<b>116.728</b>	<b>-164.747</b>

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 bestående af tyske statsobligationer.

By & Havn har i henhold til aftalerne med modparterne ret til at videregive eller sælge modtagne sikkerheder til en tredjepart, men er forpligtet til at tilbagelevere sikkerheder, hvis mellemværender udlignes. By & Havn har ikke anvendt muligheden for at videregive eller sælge modtagne sikkerheder til tredjepart i årets løb.

Modregning af netting er forskellen mellem brutto- og nettoudstående på derivater.

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 gennudlån 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 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

#### Renterisici:

Selskabets finansstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2023 er følgende:

<i>Pct. af nettogæld:</i>	Ramme	31. dec. 2023	31. dec. 2022
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	16,5 pct.	21,6 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	54,8 pct.	44,3 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	28,7 pct.	34,1 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

<i>Pct.:</i>	31. dec. 2023	31. dec. 2022
DKK	103,0	102,8
EUR	-3,0	-2,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 103,0 pct. i DKK og -3,0 pct. i EUR.

Dagsværdiregulerings følsomhed over for renteændring fordelt på valuta:

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Renteændring i procentpoint	31. dec. 2023	31. dec. 2022
DKK	+0,5	336.291	223.678
EUR	+0,5	321.005	112.632
DKK	-0,5	-357.666	-237.216
EUR	-0,5	-374.520	-116.561

Dagsværdiregulerings følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 732 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 657 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 eksklusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris, 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 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

#### Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden, eksklusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris. 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. 31. december 2023:

	Varighed (år)	BPV (1.000 kr.)	Dagsværdi
Nominel gæld	10,73	9.578	8.923.945
Realrentegæld	5,18	2.618	5.052.442
<b>Nettogælden</b>	<b>8,73</b>	<b>12.196</b>	<b>13.976.387</b>

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
<b>Nettogælden</b>	<b>5,58</b>	<b>7.441</b>	<b>13.390.060</b>

Varighed på gælden til dagsværdi udgjorde 8,73 år pr. december 2023, sammensat af 10,73 år på den nominelle gæld og 5,18 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 12,2 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 eksklusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris, og 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 23 Finansielle instrumenter (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. Opgørelsen er eksklusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris.

Pr. 31. december 2023

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-478.565	-1.126	4	-479.687
Investeringer	-50.000	-1.544.331	0	-1.594.331
Gæld til dagsværdi	15.093.984	0	0	15.093.984
Swaps	-518.088	1.648.738	0	1.130.650
FX Forward	542.253	-542.525	0	-272
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>14.589.584</b>	<b>-439.244</b>	<b>4</b>	<b>14.150.344</b>
Procent	103 pct.	-3 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	13.515.839	0	12	13.515.851
Swaps	-128.792	1.232.750	0	1.103.958
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>13.081.774</b>	<b>-340.253</b>	<b>8</b>	<b>12.741.529</b>
Procent	103 pct.	-3 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 vedrørende placering af overskudslikviditet og derivattransaktioner 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 23 Finansielle instrumenter (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-		

Ud over ovenstående kan der placeres op til DKK 500 mio. i op til en måned hos en bank med minimum A3/A-.

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2023:

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	1.566.414	0	0	0	3
Rating AA	0	762.838	0	0	0
Rating A	50.015	367.812	0	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.616.429</b>	<b>1.130.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

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

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

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 1.131 mio. kr. bestående af en obligationsbeholdning af tyske statsobligationer.

For kreditrisici vedrørende tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme henvises til note 17 og 18.



## Noter

### Note 23 Finansielle instrumenter (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:

Alle tal i 1000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.594.331	0	0	1.594.331
Derivater, aktiver	0	376.577	0	376.577
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>1.594.331</b>	<b>376.577</b>	<b>0</b>	<b>1.970.908</b>
Gæld til kreditinstitutter	-67.032	-15.026.951	0	-15.093.984
Derivater, forpligtelse	0	-1.573.987	0	-1.573.987
<b>Finansielle forpligtelser</b>	<b>-67.032</b>	<b>-16.600.938</b>	<b>0</b>	<b>-16.667.971</b>

#### Dagsværdihierarki 2022:

Alle tal i 1000 kr.	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.550.675	0	0	1.550.675
Derivater, aktiver	0	374.546	0	374.546
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>1.550.675</b>	<b>374.546</b>	<b>0</b>	<b>1.925.221</b>
Gæld til kreditinstitutter	-13.470.110	-12	0	-13.470.122
Derivater, forpligtelse	0	-1.524.232	0	-1.524.232
<b>Finansielle forpligtelser</b>	<b>-13.470.110</b>	<b>-1.524.244</b>	<b>0</b>	<b>-14.994.354</b>

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 23 Finansielle instrumenter (fortsat)

#### Likviditetsrisici:

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

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

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

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

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2023	31. dec. 2022
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	256.000	429.000
Likvide beholdninger	479.687	327.605
Kontanter	0	0
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
<b>Likviditetsreserven i alt</b>	<b>835.687</b>	<b>856.605</b>

Selskabsform og ejerkræds medfører, at selskabets kapitalbehov ubegrænset bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav.

I opgørelsen af kontraktuelle forfaldstider 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.

Kontraktuelle forfaldstider opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 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	479.687	0	0	0	0	0	479.687	479.687
Værdipapirer	795.290	819.819	0	0	0	0	1.615.109	1.594.331
<b>I alt</b>	<b>1.274.977</b>	<b>819.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.094.796</b>	<b>2.074.018</b>
Obligationslån og gæld	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	0	-8.600.000	-15.350.000	-15.093.984
Valua- og renteswaps	-961.819	1.750.000	-123.621	1.100.000	0	-1.846.354	-81.793	-1.130.650
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	272
<b>I alt</b>	<b>-3.811.819</b>	<b>-50.000</b>	<b>-123.621</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-10.446.354</b>	<b>-15.431.793</b>	<b>-16.224.362</b>
<b>Nettogæld</b>	<b>-2.536.842</b>	<b>769.819</b>	<b>-123.621</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-10.446.354</b>	<b>-13.336.997</b>	<b>-14.150.344</b>

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 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
Obligationslån og gæld vedr.							
Lynetteholm	0	0	0	0	0	-2.050.000	-2.050.000
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.050.000</b>	<b>-2.050.000</b>

## Noter

**Note 23** Finansielle instrumenter (fortsat)

Kontraktuelle forfaldstider 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	Nominal 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
<b>I alt</b>	<b>1.145.620</b>	<b>743.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.889.270</b>	<b>1.878.280</b>
Obligationslån og gæld	-2.050.000	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	-5.200.000	-14.000.000	-13.470.122
Valuta- og renteswaps	-2.268.953	2.050.000	1.750.000	-123.516	1.100.000	-2.587.317	-79.786	-1.149.706
Valutatermener	0	0	0	0	0	0	0	19
<b>I alt</b>	<b>-4.318.953</b>	<b>-800.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-123.516</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-7.787.317</b>	<b>-14.079.786</b>	<b>-14.619.809,00</b>
<b>Nettogæld</b>	<b>-3.173.333</b>	<b>-56.350</b>	<b>-50.000</b>	<b>-123.516</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-7.787.317</b>	<b>-12.190.516</b>	<b>-12.741.529</b>

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris 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	Nominal værdi
Lynetteholm	0	0	0	0	0	-800.000	-800.000
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-800.000</b>	<b>-800.000</b>

**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 748 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.

- forbindelse med udviklingen af Tegllholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 23,1 mio. kr., hvoraf 20,5 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune i 2024.

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

**Note 24** Gæld til joint venture

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

**Note 25** Anden gæld

Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	1.334	1.975
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	18.450	18.450
Varmeregnskab	1.191	1.409
Driftsregnskab, lejemål	68	1.282
Lønafhængige poster	8.073	7.555
Hensatte forsikringskader	260	1.050
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	112.603	104.817
Øvrige skyldige omkostninger	159.886	68.571
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>301.865</b>	<b>205.109</b>

## Noter

### Note 26 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.

Det 100 pct. ejede selskab Lynetteholm P/S har pr. 31. december 2023 en negativ egenkapital på 167,3 mio. kr. Selskabet har i 2023 åbnet for modtagelse af jord for fase 1 og vil inden for de kommende år åbne for fase 2. Ud fra den forventede løbende indtjening og selskabets business-case vurderes det af selskabets ledelse, at selskabet kan reetablere kapitalen inden for de kommende år. By & Havn er ved lov pålagt at etablere Lynetteholm, og i den forbindelse vil By & Havn understøtte selskabets negative egenkapital.

Klimabevægelsen i Danmark har anlagt en civil retssag mod Transportministeriet og Udviklingselskabet 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. Spørgsmålet om opsættende virkning er blevet særskilt behandlet i landsretten, der med afgørelse af 22. marts 2024 afviste begæringen. 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 i løbet af 2024.

Under gennemførelse af entrepris vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Entreprenøren ZMM meddelte 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 afviser over for entreprenøren ethvert krav i relation til de opståede skader. Sagen er behandlet i Voldgiftsnævnet, og der er afgivet en afgørelse i januar 2024 til By & Havns fordel.

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. I januar 2024 er der indgået forlig mellem parterne, der indebærer, at By & Havn får dækket størstedelen af omkostningen af eksterne parter.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2023 udgør 246 mio. kr. (mod 236 mio. kr. pr. 31. december 2022), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 54 mio. kr. (mod 60 mio. kr. pr. 31. december 2022). Overdækningen i Pensionskassen udgør 190 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

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

## Noter

### Note 26 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

#### Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 2.980 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 649 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.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 4,2 mia kr. Se note 19.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2023 er der modtaget garantistillelser på i alt 57 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 2,8 mio. kr.

### Note 27 Honorar til revisor

Alle tal i 1000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt	2022
EY	1.290	0	18	340	1.648	0
Deloitte	0	71		33	104	1.498
PWC	0	0	0	510	510	0
Andre	0	15	0	0	15	-30
<b>I alt</b>	<b>1.290</b>	<b>86</b>	<b>18</b>	<b>883</b>	<b>2.277</b>	<b>1.468</b>

### Note 28 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune  
Den Danske Stat

#### Hjemsted

København  
Danmark

#### Grundlag

Interessant  
Interessant

#### Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber og kapitalinteresser, jf. note 14 og 15.

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

#### Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har transaktioner med Lynetteholm P/S, der pr. 31. december 2023 udgør netto 630 mio. kr. Transaktionerne består primært af etablering af jorddepot på 583 mio. kr. og Lynetteholm P/S' andel af Nordhavnstunnelen på 102 mio. kr. Derudover er der indtægter fra løbende samhandel, herunder administrationsaftale og jordmodtagelse på -63 mio. kr.

By & Havn har pr. 31. december 2023 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser på netto 83 mio. kr.



## Noter

### Note 28 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Transaktioner (fortsat)

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

Købehavns kommune har indbetalt 745 mio. kr. til By & Havn vedrørende en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle betaling vedrørende de forventede anlægsudgifter til den kommende Nordhavnstunnel.

Derudover er der transaktioner mellem By & Havn og Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse på netto 77 mio. kr. samt mindre transaktioner i form af 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.)

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2023

31. dec. 2022

### Note 29 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-96.728	-3.774
Finansielle omkostninger	381.085	640.088
Markedsværdiregulering af gæld	579.764	-2.327.068
Værdireguleringer af investeringsejendomme	260.273	797.560
Regulering realiserede salg	10.799	60.216
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-649	-95
Periodens af- og nedskrivninger	30.175	34.278
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	38.096	-190.164
Indtægt af kapitalandele i joint ventures	-166.314	13.867
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber	0	-1.783
Indtægt af kapitalinteresser	-8.500	-486
<b>Reguleringer i alt</b>	<b>1.028.001</b>	<b>-977.361</b>

### Note 30 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	208.942	25.939
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-5.211	-8.478
Ændring i gæld til leverandører mv.	-435.778	-496.921
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>-232.047</b>	<b>-479.460</b>

**Note 31** Segmentoplysninger

	2023	2023	2023	2023	2023
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Indtægter	242.113	123.423	126.410	93.626	585.572
Omkostninger	-105.285	-36.065	-49.432	-136.454	-327.236
Ned- og afskrivninger	-6.946	-14.661	-1.735	-6.833	-30.175
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>129.882</b>	<b>72.697</b>	<b>75.243</b>	<b>-49.661</b>	<b>228.161</b>
Resultat af kapitalandele	0	0	0	136.718	136.718
Finansielle poster	-51.115	-2.497	-173.769	-56.974	-284.355
<b>Resultat efter finansielle poster</b>	<b>78.767</b>	<b>70.200</b>	<b>-98.526</b>	<b>30.083</b>	<b>80.524</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	157.304	0	178.714	-596.291	-260.273
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>236.071</b>	<b>70.200</b>	<b>80.188</b>	<b>-566.208</b>	<b>-179.749</b>

	31. dec. 2023	31. dec. 2023	31. dec. 2023	31. dec. 2023	31. dec. 2023
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
<b>Anlægsaktiver</b>					
Software	2.005	7	0	4.003	6.015
Investeringsejendomme	3.517.187	0	2.521.000	4.745.125	10.783.312
Grunde og bygninger	16.750	256.680	0	91.628	365.058
Havneindretninger	46.627	454.651	0	28.142	529.420
Driftsmateriel	3.668	15.956	632	2.208	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse	11.858	571.818	1.206	11.664	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	119	112.613	0	1.512.731	1.625.463
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.598.214</b>	<b>1.411.725</b>	<b>2.522.838</b>	<b>6.445.501</b>	<b>13.978.278</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	10.500	10.500
Tilgodehavender	63.134	47.003	7.942	2.956.728	3.074.807
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	2.074.018	2.074.018
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.134</b>	<b>47.003</b>	<b>7.942</b>	<b>5.041.246</b>	<b>5.159.325</b>

<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.167.732</b>	<b>872.825</b>	<b>-406.193</b>	<b>-3.735.548</b>	<b>-1.101.184</b>
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.077</b>	<b>78.977</b>
-------------------------------	------------	----------	----------	---------------	---------------

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Kreditinstitutter mv.	931.462	338.106	2.300.747	8.695.769	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.314.725	1.314.725
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	61.133	30.826	41	1.557.533	1.649.533
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>992.595</b>	<b>368.932</b>	<b>2.300.788</b>	<b>12.313.427</b>	<b>15.975.742</b>

<b>Gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	233.010	66.474	500.152	2.032.714	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.569	2.569
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	267.123	150.501	136.059	795.466	1.349.149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>500.133</b>	<b>216.975</b>	<b>636.211</b>	<b>2.830.749</b>	<b>4.184.068</b>

**Note 31** Segmentoplysninger (fortsat)

	2022	2022	2022	2022	2022
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Indtægter	222.152	98.097	108.832	78.724	507.805
Omkostninger	-81.423	-23.819	-39.878	-144.636	-289.756
Ned- og afskrivninger	-1.785	-23.989	-1.627	-6.877	-34.278
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>138.944</b>	<b>50.289</b>	<b>67.327</b>	<b>-72.789</b>	<b>183.771</b>
Resultat af kapitalandele	0	0	0	199.247	199.247
Finansielle poster	-53.011	-7.442	-141.941	-433.923	-636.317
<b>Resultat efter finansielle poster</b>	<b>85.933</b>	<b>42.847</b>	<b>-74.614</b>	<b>-307.465</b>	<b>-253.299</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	-29.027	0	12.041	-780.574	-797.560
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>56.906</b>	<b>42.847</b>	<b>-62.573</b>	<b>-1.088.039</b>	<b>-1.050.859</b>

	31.dec. 2022	31.dec. 2022	31.dec. 2022	31.dec. 2022	31.dec. 2022
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
<b>Anlægsaktiver</b>					
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	112.520	0	1.414.702	1.527.376
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.093.000</b>	<b>962.777</b>	<b>2.253.942</b>	<b>6.745.002</b>	<b>13.054.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
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
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>97.500</b>	<b>7.174</b>	<b>7.993</b>	<b>4.005.120</b>	<b>4.117.787</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.948.990</b>	<b>818.069</b>	<b>-508.057</b>	<b>-2.601.471</b>	<b>-342.469</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77.010</b>	<b>77.910</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Kreditinstitutter mv.	880.756	33.922	2.295.933	8.255.608	11.466.219
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	648.531	648.531
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
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>936.153</b>	<b>70.682</b>	<b>2.295.984</b>	<b>11.216.755</b>	<b>14.519.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
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
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>304.457</b>	<b>81.200</b>	<b>474.008</b>	<b>2.057.828</b>	<b>2.917.493</b>

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). Derudover er der iht. ÅRL §37, stk. 5 tilvalgt 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i metode for indregning og måling af kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt af kapitalinteresser. Indregning og måling har frem til årsregnskabet 2022 været foretaget efter den indre værdis metode. Fra og med årsregnskabet 2023 indregnes og måles kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser til kostpris.

Kostprismetoden betyder blandt andet, at modtagne udbytter fra kapitalandele i joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser indregnes i virksomhedens resultatopgørelse, når virksomheden har erhvervet ret hertil.

Ændringen er foretaget, da det vurderes bedre at give et retvisende billede af By & Havns samlede aktiviteter at indtægtsføre værdiskabelsen i joint ventures, associerede virksomheder og kapitalinteresser på udbyttetidspunktet. Dette skyldes, at aktiviteterne i højere grad end for datterselskaberne er adskilt fra By & Havns egne aktiviteter.

Datterselskaber vil uændret blive indregnet og målt efter indre værdis metode.

Ændringen har samlet set haft nedenstående effekt på sammenligningstallene for 2022 og regnskabstallene for 2023. Der er også foretaget tilpasning af hoved- og nøgletaloversigten i ledelsesberetningen.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

	2022			2023		
	Regnskabstal i årsrapport 2022 (indre værdi)	Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis	Sammenligningstal 2022 i årsrapport 2023 (kostpris)	Regnskabstal før ændring (indre værdi)	Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis	Regnskabstal 2023 (kostpris)
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>						
<b>Resultat af kapitalandele:</b>						
Joint ventures	-13.867	-14.367	500	126.897	-39.417	166.314
Associerede virk.	1.783	0	1.783	0	0	0
Kapitalinteresser	486	-6.314	6.800	-13.246	-21.746	8.500
Årets resultat	1.255.531	-20.681	1.276.212	-820.676	-61.163	-759.513
<b>BALANCE</b>						
<b>Kapitalandele i:</b>						
Joint ventures	767.790	95.794	671.996	794.861	-5.704	800.565
Kapitalinteresser	236.865	62.086	174.779	215.120	40.341	174.779
Egenkapital	-184.589	157.082	-341.671	1.135.821	34.637	1.101.184
Balancesum	17.330.388	157.880	17.172.508	19.172.240	34.637	19.137.603

## 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 tilbageførslser 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.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 Omsætning som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 slutdeponeres.

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 .....	40-70 år
Bygninger mv. ....	10-40 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**

#### Indregning og måling efter årsregnskabslovens sædvanlige bestemmelser:

##### 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 ejendommens 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 ejendommens 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 hovedindsatser 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.

#### Kapitalandele i underliggende virksomheder:

##### Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber indregnet under finansielle anlægsaktiver indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes periodens resultat i datterselskaber med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i datterselskaber".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i datterselskaber" datterselskabernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel uafskrevet goodwill.

##### Kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser

Kapitalandele i joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser indregnet under finansielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbyttet føres over resultatopgørelsen. Udbyttet indregnes, når der er erhvervet endelig ret til

udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den underliggende virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser samt øvrige forpligtelser i forbindelse med ejendomssalg. 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.

#### Leasingforpligtelser

Gældsforpligtelser relateret til finansiel leasing indregnes til den kapitaliserede restleasingforpligtelse.

#### Deposita

Deposita måles til nettorealisationseværdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsperioder.

#### **Indregning og måling efter IFRS 9 (if. ÅRL §37, stk. 5):**

#### Tilgodehavender under Finansielle anlægsaktiver ("Øvrige finansielle anlægsaktiver")

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 sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

#### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, der består af børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

#### Gæld til finansieringsinstitutter og Nationalbanken vedrørende investeringsejendomme mv.

Gæld til finansieringsinstitutter og til Nationalbanken, som anvendes til finansiering af investeringsejendomme, måles på tidspunktet for lånoptagelse til dagsværdi, svarende til det modtagne provenu (afviklingstidspunktet).

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 investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld. Ændringer i dagsværdien af finansielle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi og som kan tilskrives ændringer i kreditrisiko, er ikke vurderet væsentlige, og indregnes derfor også i resultatopgørelsen som del af de samlede dagsværdiændringer.

#### Gæld til finansieringsinstitutter og Nationalbanken dedikeret til andre aktiviteter

Gæld dedikeret til finansieringen af andre aktiviteter, herunder etablering af Lynetteholm, indregnes til amortiseret kostpris. Kurstab ved indgåelsen af låneaftalerne amortiseres over lånets løbetid, således at rentekomkostningen i resultatopgørelsen afspejler lånets effektive rente.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indeholdt under både 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. Hvor der for et finansielt aktiv er modtaget sikkerheder for mellemværender, indregnes ikke forventede kredittab.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under kortfristede gældsforpligtelser som "Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser".

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter bankgæld, gæld til Københavns Kommune, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Garantier mv.

I udgangspunktet indregnes dagsværdien af modtagne garantier først på det tidspunkt, hvor By & Havn har juridisk ret hertil i henhold til de aftaler, som garantien er stillet for. Der hensættes ikke løbende til forventede kredittab på modtagne garantier, idet dette vurderes uvæsentligt.

### 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 samt langfristede udlån til dattervirksomheder.

#### 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.

### 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.



---

# Ledelses- påtegning



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse A.

By & Havn har herudover valgt at anvende indregnings- og målingskriterier samt noteoplysninger mv. i henhold til bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder for statslige aktieselskaber, som ikke er børsnoteret. Dette sker for at opnå større gennemsigtighed og informationsværdi, end kravene er til regnskabsklasse A-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

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

Det er vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, 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 årsregnskabet, herunder at der er etableret systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 17. april 2024. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 12. april 2024

### Direktion

Anne Skovbro  
*Adm. direktør*

### Bestyrelse

Pia Gjellerup  
*Formand*

Lars Barfoed  
*Næstformand*

John Erik Krommes

Charlotte Lund Dideriksen

Ida Lysbeck Madsen

Morten Melchior

Laura Rosenvinge



---

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

**BY&HAVN**

---

---

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Laura Rosenvinge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: *laura\_rosenvinge@kk.dk*

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-12 14:59:03 UTC

## John Erik Krommes

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: *21d02a09-304f-480a-a687-0c153cfc9675*

IP: 87.51.xxx.xxx

2024-04-12 15:07:01 UTC



## Lars Barfoed

### Næstformand

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: *b4284e23-738c-4034-ab30-bcb6721acec8*

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-12 16:59:48 UTC



## Pia Gjellerup

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: *de45a76d-d069-492d-a328-78f4fac8bcdf*

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-04-12 17:13:19 UTC



## Ida Lysbeck Madsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Serienummer: *33d5ca77-4086-4bb0-84bc-e372ddbe84f9*

IP: 157.167.xxx.xxx

2024-04-13 09:02:27 UTC



## Rasmus Friborg Andersen

### Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: *e219fbda-f2e4-4cf2-b051-b646c7d11872*

IP: 79.142.xxx.xxx

2024-04-13 16:49:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: J06FE-B0X2E-X3Q6W-AFG1V-W6EFI-B3KUF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charlotte Lund Dideriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udviklingselskabet By & Havn I/S

Serienummer: e9d27344-c9cd-42ee-b8b6-aacc1f089e62

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-13 17:41:30 UTC



## Birgitte Hansen

### Revisor

På vegne af: Rigsrevisionen

Serienummer: 2125ada1-f58e-40f5-8837-fd5999ef8997

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-14 10:32:05 UTC



## Morten Melchior

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udviklingselskabet By & Havn I/S

Serienummer: 503ce3e6-8d1b-471d-9805-eef7ca59deeb

IP: 80.165.xxx.xxx

2024-04-14 15:09:47 UTC



## Ulrik Benedict Vassing

### Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: dbdbced1-73fa-4c08-a5ed-d22c87023417

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-15 07:51:07 UTC



## Søren Vadskjær Skyum

### Revisor

På vegne af: Rigsrevisionen

Serienummer: 36bea9f8-f8a1-4072-a1d2-830df2ace2aa

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-15 20:17:01 UTC



## Anne Andersen

UDVIKLINGSSELSKABET BY & HAVN I/S CVR: 30823702

### Adm. direktør

På vegne af: Udviklingselskabet By & Havn I/S

Serienummer: 4b47be31-2ad3-4cf7-89f2-b8df11813d34

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-04-16 07:29:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: J06FE-B0X2E-X3Q6W-AFG1V-W6EFI-B3KUF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>