

ÅRSRAPPORT 2020

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7, 1259 København K
CVR-nr. 30 82 37 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære interessentskabsmøde den 26. april 2021.

Dirigent

Katinka Boysen-Kleist

BY&HAVN

Indholdsfortegnelse

LEDELSESBERETNING	3
Året i hovedtræk	4
Hoved- og nøgletal	7
Selskabsmæssige forhold.....	8
Datterselskaber.....	9
Joint ventures	9
Associerede selskaber.....	9
Kapitalinteresser	9
Om By & Havn	10
Ejerforhold	10
By & Havns bestyrelse.....	10
Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2020.....	11
By & Havns direktion	11
Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2020.....	12
Risikofaktorer	13
Kontrol- og risikostyring	13
Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen	13
Samfundsansvar	14
FN Global Compact	14
Anbefalinger for god selskabsledelse	14
Regnskabsberetning.....	15
Resultat	15
Balance	16
Forventninger til 2021 og de kommende år	17
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	17
REGNSKAB	18
De uafhængige revisorers påtegning.....	19
Resultat og balance	22
Noter	27
Anvendt regnskabspraksis.....	50
LEDELSESPÅTEGNING	54



LEDELSES- BERETNING

Året i hovedtræk

By & Havns samlede resultat for 2020 udgør 595 mio. kr., hvilket kan sammenholdes med resultatet i 2019 på 230 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 648 mio. kr. (2019: 714 mio. kr.), mens resultatet efter finansielle poster udgør 114 mio. kr. (2019: 112 mio. kr.). Set i lyset af Covid-19-udbruddet, der har påvirket resultatet negativt med op til 50 mio. kr., er der samlet set tale om et tilfredsstillende resultat.

Årets resultat på 595 mio. kr. er tilført egenkapitalen, der ved udgangen af 2020 udgør -2.948 mio. kr. I egenkapitalen er ligeledes indregnet det bidrag fra By & Havn til etablering af Sydhavnsmetroen på 483 mio. kr., som ejerne tog beslutning om i 2020. Herefter udgør By & Havns samlede bidrag til Sydhavnsmetroen 2.421 mio. kr.

Med årets resultat er de første væsentlige skridt taget til at nå de ambitiøse økonomiske mål om bl.a. en forbedring af egenkapitalen med 3 mia. kr. i strategiperioden 2020-2023. Forbedringen er opgjort ekskl. bidraget på 483 mio. kr. til Sydhavnsmetroen.

Egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. fra 2020 til 2023

Årets omsætning udgør 360 mio. kr., hvilket er 179 mio. kr. lavere end i 2019. Faldet i omsætningen skyldes primært, at der er indgået en ny lejeaftale med CMP, der afløste en lejeaftale med en årligt stigende lejebetaling. Overgangen til en ny lejeaftale har indebåret en negativ engangsregulering af lejen fra CMP på 140 mio. kr.

Samtidig betyder overgangen til den nye lejeaftale positive reguleringer i CMP's regnskab og dermed et stigende overskud, hvilket resulterer i et større resultat af kapitalandele hos By & Havn.

Reguleringerne har ikke haft likviditetsmæssig effekt.

Omsætningen er ligeledes påvirket af, at depotet for forurenede jord i Nordhavn blev fyldt op i 2020, hvorfor indtægten for modtagelse af forurenede jord er stoppet. Hertil kommer, at såvel lejeindtægter fra CMP som parkeringsindtægterne har været negativt påvirket af Covid-19-situationen. I tilfældet med CMP skyldes det primært, at alle krydstogtanløb i 2020 blev aflyst.

Fuld rentedækning med pengestrømmen fra primær drift

Til trods for den negative påvirkning fra Covid-19 er pengestrømmen fra den primære drift også i

2020 tilstrækkelig til at dække årets renteudgifter på selskabets gæld. En fuld rentedækning er et vigtigt økonomisk mål i selskabets forretningsstrategi. Opfyldelsen heraf viser, at selskabets underliggende drift er sund og i god gænge, og at selskabets økonomiske fremgang ikke kun hviler på salg af byggeretter.

By & Havns medejerskab af projektselskaber, der er med til at løfte dele af byudviklingsopgaverne i samarbejde med eksterne parter, har også i 2020 bidraget både til et godt resultat af den primære drift og til en stærk pengestrøm. Således indbragte salget af PFA Nordhavn 1 P/S i alt 150 mio. kr., hvilket medførte en avance på 94 mio. kr.

Ved udgangen af 2020 udgør By & Havns nominelle gæld 12.406 mio. kr., hvilket er en nedgang på 430 mio. kr. i forhold til året før. Hvis der ses bort fra det i 2020 udbetalte bidrag til Sydhavnsmetroen (383 mio. kr. af det samlede bidrag på 483 mio. kr.), ville gælden være nedbragt med mere end 800 mio. kr. Det er femte år i træk, at det er lykkedes at reducere gælden.

By & Havns gæld er nedbragt med 430 mio. kr.

Foruden den positive pengestrøm fra driftsaktiviteterne skyldes gældsnedbringelsen primært, at indtægterne fra salg af byggeretter for fjerde år i træk ligger over 1 mia. kr. I 2020 udgjorde det samlede salg af byggeretter således 1.178 mio. kr. Salgsomfanget i 2020 viser, at det er sandsynligt at nå det samlede salgsmål på 3.400 mio. kr. i strategiperioden 2020-2023. Foruden de gennemførte salg er der indgået betingede salgsaftaler for ca. 2.000 mio. kr., der ventes endeligt gennemført i de kommende år.

For fjerde år i træk er der solgt byggeretter for mere end 1 mia. kr.

Det store salg af byggeretter viser, at By & Havns **arealudvikling** fortsat præges af et højt aktivitetsniveau. De gennemførte salg repræsenterer i alt 145.000 etagemeter, hvoraf 63.000 etagemeter skal anvendes til boligformål og 82.000 etagemeter til erhvervs- eller offentlige formål. Størstedelen af salgene vedrører byggeretter i enten Ørestad eller Indre Nordhavn.

De gennemførte salg i Ørestad i 2020 har indebåret, at der nu kun resterer at blive solgt mindre end 400.000 etagemeter byggeret af de oprindelige ca. 3,2 mio. etagemeter. Af de resterende knap 400.000 etagemeter er der indgået betingede salgsaftaler for ca. 78.000 etagemeter, som vil blive effektueret i løbet af de

næste par år. I løbet af få år vil Ørestad bortset fra nogle enkelte delområder således fremstå som et færdigudviklet byområde.

Der er i 2020 fortsat arbejdet intenst med at få gennemført en planlægning af nye byområder for at sikre, at det er muligt at efterkomme de kommende års efterspørgsel efter især nye boliger i København.

En del af de kommende års efterspørgsel skal dækkes af byggemulighederne i de nye områder Vejlands Kvarter på Amager Fælled samt Stejlepladsen i Sydhavnen. Begge områder er overdraget fra Københavns Kommune som erstatning for Ørestad Fælled Kvarter. Udviklingen af Ørestad Fælled Kvarter blev efter beslutning i Københavns Kommune stoppet i 2017. Lokalplanerne for områderne er efter forudgående VVM inkl. høringsproces godkendt af Københavns Kommune den 4. februar 2021. Den videre udvikling af områderne vil fortsætte i 2021 i regi af projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct.

I Nordhavn pågår arbejdet med at færdiggøre den første del omkring Århusgadekvarteret og på Redmolen og Trælsthollen. Der er nu flyttet 3.000 beboere ind i Århusgadekvarteret og på Sundmolen, og med åbningen af metrolinjen til Nordhavn begynder konturerne af et færdigt byområde at vise sig. Den næste etape af Nordhavn bliver udviklingen af Svanemølleholm. I 2020 blev der godkendt lokalplan for den vestlige del, og byggearbejderne på de første solgte byggefelter er igangsat af køberne.

Efter udvikling af Svanemølleholm skal først Levantkaj og dernæst Ydre Nordhavn byudvikles. En forudsætning herfor er, at den nuværende containerterminal på Levantkaj flyttes og at den overordnede vejinfrastruktur til og fra Nordhavn udbygges. Vejdirektoratet har igangsat projektering af Nordhavnstunnelen, der også er en afgørende forudsætning for en fortsat udvikling af Nordhavn.

For en mindre del af Ydre Nordhavn er byudviklingen dog allerede igangsat. Det sker omkring den såkaldte Tunnelfabrik, hvor By & Havn sammen med to eksterne projektpartnere vil udvikle en tidligere produktionshal til en ny attraktion i Nordhavn med mulighed for både rekreative oplevelser, spisesteder, mindre værksteder og ungdomsboliger. Lokalplan for området forventes endeligt vedtaget medio 2021.

Udviklingen af de mange nye byområder fra Ørestad i Syd over Enghave Brygge til Nordhavn kræver, at der gennemføres mange byggeomdningsopgaver. I 2020 afholdt By & Havn 263 mio. kr. til byggeomdning, hvoraf den væsentligste del relaterer sig til Trælsthollen i Nordhavn.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavn arbejder By & Havn på ejernes anmodning med at stormflodssikre København. Det forventes at ske gennem etablering af Lynetteholm, der skal etableres gennem nyttiggørelse af overskudsjord mellem Nordhavn og Refshaleøen. By & Havn har

i 2020 udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering vedrørende etablering af Lynetteholm med tilhørende høringsproces. Der er primo 2021 sendt lovforslag om etablering af Lynetteholm i høring.

Siden 2012 har overskudsjord kunnet afleveres i Nordhavn, der dermed har kunnet udvides til fremtidig brug for primært havneformål og rekreative formål. Depotet til forurenede jord er ved udgangen af 2020 nu helt opfyldt med 12,7 mio. tons jord. For den forurenede jord, der afleveres den kommende tid, vil der ske en mellemdeponering i Nordhavn frem til Lynetteholm ventes klar til at modtage jorden til endelig deponering i 2023. Der vil de næste par år stadig være mulighed for at aflevere ren jord i Nordhavn.

Ny udlejningsstrategi: Investeringer på 500 mio. kr.

Det er en væsentlig forudsætning for By & Havns byudvikling af især Nordhavn, at det kan ske samtidig med, at forretningsområdet **Udlejning** også udvikles. Indtjening fra udlejningsaktiviteterne er med til sikre en stabil indtjening i de år, hvor salget af byggeretter er lavere end i disse år, og er derigennem et væsentligt element i at kunne leve op til selskabets økonomiske mål.

Det er i strategiperioden målet at øge lejeindtægterne med 50 mio. kr. Målet skal nås gennem implementering af en ny og mere aktiv udlejningsstrategi. Udlejningsstrategien omfatter bl.a. investeringer for knap 500 mio. kr. i en opgradering og renovering af fire store pakhuse på Sundmolen. Pakhusene omfatter knap 60.000 etagemeter og indeholder et stort potentiale for at udvikle moderne kontormiljøer med en attraktiv placering.

Lejeindtægter skal øges med 50 mio. kr. årligt

Effekten af investeringerne i pakhuse vil først for alvor kunne ses på lejeindtægterne sidst i strategiperioden, mens de på kort sigt vil være stagnerende eller faldende. Lejeindtægterne har i 2020 således været på 215 mio. kr. mod 218 mio. kr. i 2019. Faldet skyldes, at visse lejemål er opsagt for at gøre plads til den forestående byudvikling.

Opgraderingen af lejemålene på Sundmolen skal gennemføres samtidig med, at byudviklingen af området tager form og nye boliger ibrugtages. Det stiller derfor store krav til By & Havn om at holde en tæt dialog til øvrige interessenter i området. Der holdes derfor løbende borgermøder, hvor de forestående byggeplaner fremlægges.

By & Havn fortsatte i 2020 sin udbygning af forretningsområdet **Parkering**. Både i Ørestad og i Nordhavn tilvejebringer By & Havn fælles parkeringsanlæg til dækning af det lokale parkeringsbehov. Modellen med store fælles parkeringsanlæg indebærer på den ene side, at By & Havn har store investeringsomkostninger, og på den anden side, at den enkelte bygherre ikke selv skal investere i parkeringsanlæg på sin matrikel. Udbygningen af parkeringsfaciliteterne følger tilflytningen af beboere og arbejdspladser til områderne.

I 2020 er der samlet investeret 392 mio. kr. i nye parkeringsanlæg. Investeringerne rettede sig primært mod et parkeringshus på Hannemanns Allé i Ørestad med 560 pladser, der er ibrugtaget i januar 2021, samt en parkeringskælder med 1.000 pladser på Kronløbsøen i Nordhavn. Samtidig er yderligere fem parkeringshuse under opførelse eller planlægning.

Investeringer på 392 mio. kr. i nye parkeringsanlæg

Til trods for udbygningen af parkeringsfaciliteterne i Ørestad og Nordhavn faldt omsætningen fra 94 mio. kr. i 2019 til 92 mio. kr. i 2020. Baggrunden var Covid-19-udbruddet, der havde den konsekvens, at en del erhvervskunder opsagde deres abonnementer pga. øget brug af hjemmearbejde. Kontantomsetningen faldt ligeledes, mens omsætningen fra beboerlicenser steg med 6 pct. som følge af øget tilflytning til områderne. Forventningen er, at kunderne vender tilbage, når forholdene normaliseres efter Covid-19. På længere sigt er der naturligvis større usikkerhed om efterspørgslen efter By & Havns parkeringspladser, dels som følge af konkurrencen fra nærtliggende parkeringsanlæg, dels mulige effekter af ændrede transportvaner.

Salget af el-biler er stigende, hvilket også øger behovet for el-ladestandere. By & Havn har fokus på, hvorledes efterspørgslen efter ladestandere kan tilgodeses på en åben og fleksibel måde, og har igangsat opsætning af 40 nye ladestandere i selskabets parkeringsanlæg. Der er bevilget støtte fra en statslig pulje til udbygningen af ladestanderne.

Forretningsområdet **havnedrift** omfatter erhvervshavnen i Nordhavn og på Prøvestenen. Driften af By & Havns erhvervshavneaktiviteter varetages gennem det 50 pct. ejede selskab Copenhagen Malmø Port AB. CMP lejer havneanlæg og arealer i København af By & Havn og til aktiviteterne i Malmø af Malmø Kommune. Der blev i 2020 indgået en ny lejeaftale, der løber fra 2020 og frem til og med 2044. Med den nye

lejeaftale er de økonomiske vilkår for en flytning af containerterminalen fra Levantkaj til Ydre Nordhavn og for havnedriften i øvrigt fastlagt. Beslutning vedrørende investering i en ny containerterminal i Ydre Nordhavn ventes truffet i de første måneder af 2021.

CMP's aktiviteter og dermed indtjening har i 2020 været hårdt ramt af Covid-19-udbruddet. Covid-19 har især ramt krydstogtområdet, hvor omsætningen stort set er faldet bort, men også CMP's øvrige produktområder har været ramt. By & Havns lejeindtægter fra CMP, der delvist er resultatafhængige, ligger derfor 40 mio. kr. lavere end budgetteret. CMP har pga. effekterne for krydstogt udskudt beslutningen om eventuelt at investere i en yderligere krydstogtterminal i Ydre Nordhavn.

På trods af en sæson uden krydstogtanløb i København Havn er planlægning af etableringen af landstrømsanlæg i København fortsat. Arbejdet er nu blevet understøttet i form af tildeling af tilskud fra EU på i alt 60 mio. kr. til etablering af landstrømsanlæg i København og Århus.

Bortfaldet af indtægter fra krydstogt i 2020 påvirkede naturligvis CMP's resultat markant. En ekstraordinær regnskabsmæssig regulering af CMP's resultat har dog indebåret, at CMP kommer ud af 2020 med et overskud på 176 mio. kr. Egenkapitalen i selskabet udgjorde 367 mio. kr. pr. 31. december 2020. CMP har ligeledes været presset på likviditeten. By & Havn har derfor i en afgrænset periode givet henstand for CMP's lejebetaling. Selv om CMP evt. ser ind i endnu en sæson uden krydstogt, er likviditeten for en fortsat drift i 2021 dog sikret.

EU-tilskud til etablering af landstrøm til krydstogtskibe

Der har i 2020 også været stor fokus på den del af Københavns Havn, der ikke anvendes til erhvervshavn. By & Havns havnestrategi skal gøre Københavns Havn til Københavns blå samlingspunkt og være med til at skabe plads til endnu flere aktiviteter i havnen. Covid-19-udbruddet satte dog en væsentlig begrænsning på mulighederne for at sætte skub i udviklingen. Der er dog arbejdet videre på planlægningen af mange nye aktiviteter, og ved udgangen af 2020 blev der indgået et nyt samarbejde med WWF. Samarbejdet skal understøtte By & Havns havnestrategi ved at sætte fokus på at udvikle vandmiljøet og biodiversiteten i havnen til fordel for københavnere.

By & Havn arbejder samtidig på at sikre en forretningsmæssig udvikling af havnen. I strategiperioden ventes indtægterne herfra at kunne øges med 10 mio. kr. årligt.

Hoved- og nøgletal

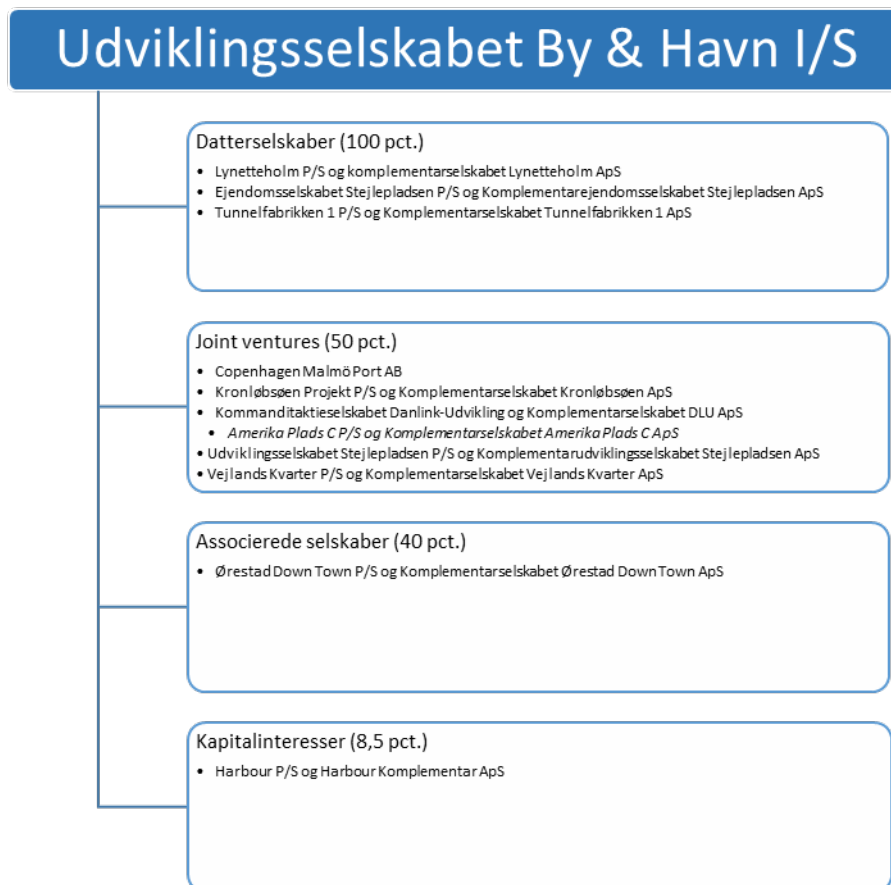
Alle tal i mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	360	539	485	452	475
Resultat af kapitalandele	236	72	26	201	21
Af- og nedskrivninger	-94	-122	-96	-83	-124
Resultat af primær drift	68	215	202	200	176
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-190	-175	-202	-225	-180
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-243	-660	-119	68	-665
Resultat efter finansielle poster	114	112	27	176	17
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	534	602	600	-570	822
Periodens resultat	595	230	710	-100	354
Balance					
Aktiver	16.012	15.844	15.635	16.376	16.608
Investeringer i materielle anlægsaktiver	739	507	314	1.174	467
Egenkapital	-2.948	-3.067	-3.130	-3.837	-3.756
Nettorentebærende gæld	15.687	16.123	16.121	15.993	17.464
Nøgletal					
Overskudsgrad	19%	40%	42%	44%	37%
Afkastningsgrad	0%	1%	1%	1%	1%
Soliditetsgrad	-18%	-19%	-20%	-23%	-23%
Antal medarbejdere	126	122	113	111	114

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

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 Metroselskabet 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. Den operationelle del af havnedriften varetages af CMP, der er et svensk aktieselskab, hvor By & Havns ejerandel er 50 pct. Den øvrige del ejes af Malmø Kommune og en række private aktionærer. By & Havn har endvidere ejerandele i følgende selskaber:



Figur 1. Selskabsstruktur pr. 31. december 2020

Datterselskaber

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar ejes 100 pct. af By & Havn. Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme og arealer på Stejlepladsen.

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

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

Joint ventures

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

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling samt tilhørende komplementarselskab. By & Havn og Agat Ejendomme ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabets formål er at udvikle Amerika Plads. Selskabet ventes likvideret ved udgangen af 2021.

Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling ejer 50 pct. af andelene i Amerika Plads C P/S samt tilhørende komplementarselskab. De resterende 50 pct. ejes af AP Pension. Selskabet, der blev etableret i januar 2015, har til formål at udvikle boliger på Amerika Plads.

Kronløbsøen Projekt P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 50 pct. af By & Havn og 50 pct. af Kronløbsøen Invest P/S, som ejes af PensionDanmark (80 pct.) og

Nordkranen A/S (20 pct.). Selskabet, der blev etableret i 2016, har til formål at udvikle Kronløbsøen med såvel erhverv og boliger som parkeringsanlæg.

Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S samt tilhørende komplementar. By & Havn og PFA Pension ejer hver 50 pct. af selskabet. Selskabets formål er at udvikle, udleje og sælge ejendomme og arealer beliggende på Stejlepladsen.

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

Associerede selskaber

Ørestad Down Town P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af NCC Property Development A/S. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at udvikle området Ørestad Down Town. Selskabet ventes likvideret i løbet af 2021.

PFA Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 40 pct. af By & Havn og 60 pct. af RetReal NSF Nordhavn ApS. Selskabet, der blev etableret i 2015, har til formål at udvikle detailhandel i Århusgadekvarteret. By & Havn har afhændet sine ejerandele i RetReal NSF Nordhavn 1 P/S i 1. kvartal af 2020.

Kapitalinteresser

Harbour P/S samt tilhørende komplementarselskab. Selskabet ejes 8,5 pct. af By & Havn, 45,75 pct. af ATP Ejendomme og 45,75 pct. af PensionDanmark. Selskabet, der blev etableret i 2011, har til formål at eje og udleje FN-Byen samt udvikle arealer på Marmormolen og Langelinie.

Om By & Havn

Ejerforhold

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

By & Havn er ejet i fællesskab af Københavns Kommune (95 procent) og Staten (5 procent) og drives på et forretningsmæssigt grundlag. Dette ejerskab giver By & Havn et langsigtet perspektiv, hvilket betyder, at By & Havn kan sikre, at byen ikke udvikles fra grund til grund, men til fremtiden – bykvarter for bykvarter.

By & Havns bestyrelse

By & Havns bestyrelse består af otte medlemmer, der udpeges for en periode på fire år. Seks af

medlemmerne udpeges af ejerne, hvor Københavns Kommune udpeger fire medlemmer og Den Danske Stat udpeger to medlemmer, mens By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer. Valgperioden for de nuværende medlemmer løber fra 2018 til 2022.

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

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

Pia Gjellerup

Født 1959

Centerleder, Center for Offentlig Innovation
Formand for bestyrelsen
Indtrådt 1. januar 2020
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2020: 422.669 kr.

Ledelseshverv:
Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse
Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde
Formand for Vanførefonden

Jonas Bjørn Jensen

Født 1986

Politisk ordfører
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2018
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:
Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokratiet
Bestyrelsesmedlem i Vestforbrænding I/S
Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB
Bestyrelsesmedlem i Hotel og Restaurantskolen
Medlem af Tryghedsgruppens Repræsentantskab

Lars Barfoed

Født 1957

Næstformand for bestyrelsen
Formand for revisionsudvalget
Indtrådt 12. oktober 2020
Udpeget af Den Danske Stat
Vederlag i 2020: 70.241 kr.

Ledelseshverv:
Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS
Bestyrelsesformand for Danmarks
Underholdningsorkester A/S

John Becher Krommes

Født 1964

Specialarbejder
Indtrådt 2008. Genvalgt 2010, 2014 og 2018
Bestyrelsesmedlem
Valgt af medarbejderne i By & Havn
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:
Tillidsmand 3F

Charlotte Lund

Født 1982

Projektkoordinator
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2018
Udtrådt 22. august 2019
Indtrådt 1. februar 2020
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2020: 121.250 kr.

Ledelseshverv:

Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten

Marianne Sørensen

Født 1964

CFO, Rambøll Group
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 25. april 2019
Udpeget af Den Danske Stat
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:

Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB
Bestyrelsesmedlem i Energinet
Bestyrelsesmedlem i en række datterselskaber i Rambøll
Gruppen A/S

Ida Lysbeck Madsen

Født 1983

Projektchef
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 2015. Genvalgt 2018
Valgt af medarbejderne i By & Havn
Vederlag i 2020: kr. 132.085 kr.

Heidi Wang

Født 1956

Kommunalpolitiker
Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 31. oktober 2019
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2020: 132.085 kr.

Ledelseshverv:

Medlem af Borgerrepræsentationen for Venstre

Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2020**Mads Lebech**

Født 1967

Næstformand
Indtrådt 2010
Udtrådt 15. august 2020
Udpeget af Den Danske Stat
Vederlag i 2020: 197.080 kr.

Zenia Nørregaard

Født 1986

Bestyrelsesmedlem
Indtrådt 22. august 2019
Udtrådt 1. februar 2020
Udpeget af Københavns Kommune
Vederlag i 2020: 10.835 kr.

By & Havns direktion**Anne Skovbro**

Født 1969

Administrerende direktør
Tiltrådt 2018
Løn i 2020: kr. 2.625.478

Ledelseshverv:

Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse
Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark
Bestyrelsesmedlem i Green Building Council
Bestyrelsesmedlem i Ørestad Innovation City Copenhagen
Bestyrelsesmedlem i BRFFonden og BRFFholding A/S

Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2020

	Bestyrelsesmøder 6 møder	Revisionsudvalget 3 møder
Pia Gjellerup	6/6	3/3
Mads Lebech *	3/3	1/1
Lars Barfoed **	2/2	1/1
Jonas Bjørn Jensen	5/6	2/3
John Becher Krommes	6/6	3/3
Charlotte Lund ***	5/6	2/3
Ida Lysbeck Madsen	6/6	3/3
Marianne Sørensen	6/6	3/3
Heidi Wang	6/6	3/3
Zenia Nørregaard ****	0/0	0/0

* Mads Lebech udtrådte af bestyrelsen den 15. august 2020.

** Lars Barfoed indtrådte i bestyrelsen den 12. oktober 2020.

*** Charlotte Lund indtrådte i bestyrelsen den 1. februar 2020.

**** Zenia Nørregaard udtrådte af bestyrelsen den 1. februar 2020.

Risikofaktorer

Kontrol- og risikostyring

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

En væsentlig del af By & Havns økonomiske aktiviteter er knyttet til ejendomsmarkedet, der er særligt eksponeret over for konjunkturudsving. Det gælder i særlig grad arealudviklingsaktiviteterne med salg af byggeretter. Øvrige forretningsområder, primært parkering og havnedrift, er relativt robuste over for almindelige konjunkturudsving, og virker derfor som dæmpende over for negative økonomiske konsekvenser af konjunkturudsving. Disse forretningsområder er så til gengæld eksponeret mod andre forhold som f.eks. den teknologiske udvikling og trends inden for transport og bilejerskab (Parkering) eller geografiske områders attraktivitet for turister (Havnedrift). Sidstnævnte har f.eks. vist sig i forbindelse med udbrud af Covid-19, der har indebåret bortfald af krydstogtanløb til København i 2020.

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

Finansielle risici er uddybet i note 21 i forbindelse med gældsforpligtelser.

Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Arbejdet hermed overvåges overordnet set af bestyrelsens revisionsudvalg.

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

Regnskabsberetning

Resultat

Årets resultat udgør 595 mio. kr. Ses der bort fra dagsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 648 mio. kr., hvilket er 67 mio. kr. lavere end i 2019. Tilbagegangen i resultatet kan henføres til et fald i dagsværdiregulering af investeringsejendomme, der i 2020 blev på 534 mio. kr., hvilket er 68 mio. kr. lavere end i 2019.

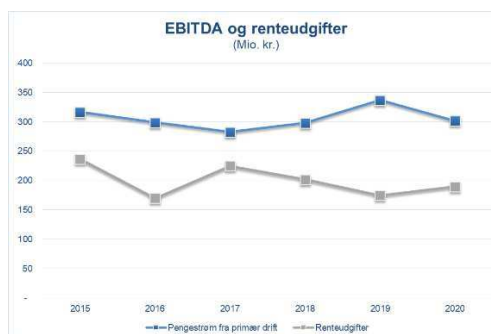
Resultatet efter finansielle poster er forbedret med lidt over 1 mio. kr. i forhold til i 2019 og blev i alt på 114 mio. kr.

I 2020 er nettoomsætningen på 360 mio. kr., hvilket er et fald på 179 mio. kr. Faldet kan primært henføres til en ekstraordinær regulering af den regnskabsmæssige håndtering af lejeindtægter fra CMP. Reguleringen har ingen likviditetsmæssig betydning. Den negative regulering af lejeindtægterne fra CMP udlignes stort set af en positiv regulering af resultatet hos CMP, der dermed øger By & Havns resultat af ejerandele i CMP.

Ses der bort fra denne regulering (lineære indregning), er nettoomsætningen faldet med næsten 40 mio. kr. Faldet skyldes primært et fald i jord modtaget i Nordhavn primært som følge af, at depotet for forurenede jord blev fyldt i 2020, og der dermed ikke længere kan opnås indtjening herfra. Parkeringsomsætningen og lejeindtægterne fra CMP lå som følge af Covid-19-udbruddet under omsætningen i 2019. Lejeindtægterne fra ejendomme lå ligeledes under 2019-niveauet pga. opsigelser af enkelte lejemål, idet områderne overgår til byudviklingsaktiviteter.

I 2020 ligger det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter under 2019-niveauet, hvilket skyldes færre omkostninger til ejendomsskatter. Ses der bort fra ejendomsskatter, er omkostningerne steget med 4,3 mio. kr., hvilket skal ses i sammenhæng med større aktivitet i selskabet generelt set.

I 2020 udgør EBITDA (ekskl. regulering af lineær indregning) 301 mio. kr. Beløbet mere end dækker nettorentudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet.



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

I 2020 udgør afskrivningerne 94 mio. kr., hvilket er et fald på 28 mio. kr. Faldet skyldes, at anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn er fuldt afskrevet pr. 30. juni 2020. Der har endvidere været højere afskrivninger på bygninger sammenlignet med 2019, hvilket skyldes en højere afskrivning på bygninger, der forventes at blive revet ned de kommende år som konsekvens af byudviklingen.

I 2020 udgør nettorentudgifterne 190 mio. kr. (175 mio. kr. i 2019). Stigningen skyldes, at der i 2019 var indregnet en kursgevinst på gælden til Københavns Kommune. I 2020 er de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter på 1,5 pct. p.a.

I 2020 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber samt kapitalinteresser 236 mio. kr., hvoraf 107 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 94 mio. kr. vedrører avance fra salg af kapitalandele i PFA Nordhavn 1 P/S. Det positive resultat i CMP skal ses i lyset af deres tilbageførsel af lineær indregning. Ses der bort fra den lineære indregning, ville CMP have haft et negativt resultat i 2020.

For 2020 udgør værdiregulering af investerings-ejendommene 534 mio. kr. mod 602 mio. kr. i 2019. Årets værdireguleringer fordeler sig med 52 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 482 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 433 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og 49 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2020 i forhold til ultimo 2019 er markedsværdien af selskabets gæld blevet opjusteret med 53 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

Balance

Ved udgangen af 2020 udgør den samlede balance 16.012 mio. kr. (15.844 mio. kr. i 2019). De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.125 mio. kr., hvilket er en stigning på 17 mio. kr. i forhold til i 2019. Stigningen kan henføres til en positiv værdiregulering af investerings-ejendomme samt tilgange i form af investeringer i byggemodninger, der tilsammen overstiger periodens afgang i form af salg af investeringsejendomme og afskrivninger.

Ved udgangen af 2020 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.931 mio. kr., hvilket er 21 mio. kr. højere end året før. Stigningen kan primært henføres til CMP's positive resultatudvikling grundet tilbageførslen af lineær indregning. Værdien af kapitalinteresser i Harbour P/S er ligeledes steget som følge af et positivt resultat i 2020, mens værdien af kapitalinteresser i associerede selskaber er faldet med 58 mio. kr. primært som følge af frasalg af ejerandelene i PFA Nordhavn 1 P/S.

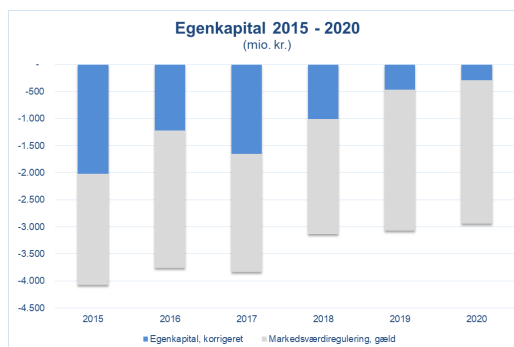
De samlede tilgodehavender er på balancedagen opgjort til 1.159 mio. kr., hvilket er en stigning på 122 mio. kr. Stigningen kan henføres til et øget tilgodehavende hos datterselskaber samt en stigning i værdien af derivater. Tilgodehavender hos datterselskaber er steget fra 3 mio. kr. i 2019 til 167 mio. kr. i 2020. Stigningen skyldes viderefaktureret arbejde i forbindelse med Lynetteholm. Omvendt er tilgodehavende hos joint ventures faldet med 101 mio. kr., hvilket kan henføres til tilbageførsel af lineær indregning vedrørende CMP's lejekontrakt.

Ved udgangen af 2020 har By & Havn en obligationsbeholdning på 716 mio. kr. (679 mio. kr. i 2019). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes i overvejende grad som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Ved udgangen af 2020 udgør de langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld 18.042 mio. kr. mod 18.426 mio. kr. året før.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.406 mio. kr. mod 12.838 mio. kr. i 2019. Den nominelle gæld er således nedbragt med 432 mio. kr. i løbet af 2020.

Efter det overførte resultat for 2020 er egenkapitalen opgjort til -2.948 mio. kr. Foruden forbedringen af egenkapitalen med årets resultat på 595 mio. kr. er egenkapitalen blevet belastet som følge af ejernes beslutning om at trække 483 mio. kr. ud af selskabet til brug for Sydhavnsmetroen.



Figur 3. Egenkapital 2015 – 2020

Siden selskabets stiftelse er egenkapitalen blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af den faldende rente på i alt 2.651 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.651 mio. kr., kan (den korrigerede) egenkapital opgøres til -297 mio. kr.

Forventninger til 2021 og de kommende år

By & Havn kom ud af 2020 med et tilfredsstillende resultat. Covid-19-udbruddet ramte ganske vist resultatet af forretningsområderne Parkering og Havnedrift, men dog ikke mere end at det blev opvejet af en fortsat gunstig udvikling på ejendomsmarkedet. Det resulterede igen i 2020 i et salg af investeringsejendomme på mere end 1 mia. kr. Det er forventningen, at denne udvikling fortsætter i 2021 og de næstfølgende år.

I 2021 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 335 mio. kr. og igen med en del salg af investeringsejendomme.

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

På længere sigt vil selskabet også sælge ud af disse aktiver, når de ikke længere er en naturlig del af selskabets kernevirkksomhed. Et hurtigt frasalg af aktiverne til markedsværdi for at mindske gælden her og nu vil dog mindske sandsynligheden for, at selskabet når de langsigtede mål om en positiv egenkapital og gældsafvikling.

By & Havn har de senere år haft en stor indtjening fra modtagelse af jord i Nordhavn. Kapaciteten er ved at være brugt op, hvorfor indtjeningen herfra falder bort. Selskabet kan derfor komme ind i en periode, hvor pengestrømmen fra den primære drift ikke kan dække de løbende renteudgifter, hvilket gør selskabet mere sårbart over for

konjunkturudsving på ejendomsmarkedet. På længere sigt er det dog forventningen, at målet om fuld rentedækning kan klares uden indtjening fra jordmodtagelse i takt med, at især Udlejning og Parkering men også Havnedrift bliver udviklet yderligere.

Selskabet har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet. Der er samtidig sat ambitiøse økonomiske mål på kortere sigt. Det er således målet, at egenkapitalen skal forbedres med 3 mia. kr. i strategiperioden (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til interessenterne). Med årets resultat er taget et stort skridt i denne retning, og forventningen er, at målet kan nås.

Der vil dog endnu gå nogle år, før selskabets egenkapital er positiv. Selskabsform og ejerkreds indebærer dog, at den negative egenkapital ikke har konsekvenser for selskabets fortsatte drift. Selskabets kapitalbehov bliver dækket ved optagelse af lån i Nationalbanken i henhold til gældende aftaler. Selskabets likviditetsrisiko er derfor meget lav, og årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Lokalplanerne for Vejlands Kvarter på Amager Fælled samt Stejlepladsen i Sydhavnen er efter forudgående VVM inkl. høringsproces godkendt af Københavns Kommune den 4. februar 2021. Den videre udvikling af områderne vil fortsætte i 2021 i regi af projektselskaber, hvor By & Havn har en ejerandel på 50 pct.

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

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingselskabet By & Havn I/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Udviklingselskabet By & Havn I/S' aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af Udviklingselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer – senest med lov nr. 156 af 18. februar 2015 og Rigsrevisorloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Rigsrevisor er uafhængig af Udviklingselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med Rigsrevisorlovens § 1, stk. 6, og den godkendte revisor er uafhængig af Udviklingselskabet By & Havn I/S i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 12, hvor ledelsen beskriver den betydelige usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investerings- ejendomme.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S og Rigsrevisorloven, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S og Rigsrevisorloven, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af Udviklingsselskabet By & Havn I/S' interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om Udviklingsselskabet By & Havn I/S' evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at Udviklingsselskabet By & Havn I/S ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

København, den 24. marts 2021

Rigsrevisionen
CVR: 77806113

Lone Lærke Strøm
Rigsrevisor

Malene Sau Lan Leung
Kontorchef

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Erik Lynge Skovgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne10089

Bryndís Símonardóttir
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne40064

Resultatopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2020	2019
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020			
Nettoomsætning	1	359.902	539.389
Andre driftsindtægter		48	234
Indtægter i alt		359.950	539.623
Personaleomkostninger	2	-85.121	-83.716
Andre eksterne omkostninger	3	-113.015	-118.830
Af- og nedskrivninger	4	-93.881	-121.746
Resultat af primær drift		67.933	215.331
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	3.850	439
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	5	107.119	67.978
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	5	92.771	-2.095
Resultat af kapitalinteresser efter skat	5	32.046	5.701
Finansielle indtægter	6	1.541	24.287
Finansielle omkostninger	7	-191.492	-199.305
Resultat efter finansielle poster		113.768	112.336
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	8	534.082	602.094
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		647.850	714.430
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	-52.993	-484.695
Årets resultat		594.857	229.735
Forslag til resultatdisponering	10		

Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2020 31. dec. 2019

Aktiver pr. 31. december 2020

Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		2.458	2.987
Immaterielle anlægsaktiver	11	2.458	2.987
Investeringsejendomme		10.991.896	10.888.003
Grunde og bygninger		452.855	483.806
Havneindretninger		596.613	653.726
Driftsmateriel		10.484	9.635
Materielle anlægsaktiver under opførelse		21.076	19.973
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	12	12.122.924	12.105.143
Kapitalandele i datterselskaber	13	28.835	27.034
Kapitalandele i joint ventures	13	300.247	243.461
Kapitalandele i associerede selskaber	13	32	58.524
Kapitalandele i kapitalinteresser	13	228.241	202.995
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.739	3.688
Derivater	21	1.369.524	1.373.985
Finansielle anlægsaktiver		1.930.618	1.909.687
Anlægsaktiver i alt		14.056.000	14.017.817

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15	55.516	74.446
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	16	529.556	553.322
Tilgodehavende hos datterselskaber	17	166.520	2.778
Tilgodehavende hos joint ventures	17	31.572	132.361
Derivater	21	132.537	107.630
Andre tilgodehavender	18	234.501	157.701
Periodeafgrænsningsposter	19	8.991	8.585
Tilgodehavender		1.159.193	1.036.823
Værdipapirer	21	716.112	679.039
Likvide beholdninger	21	80.688	110.043
Værdipapirer og likvide beholdninger		796.800	789.082
Omsætningsaktiver i alt		1.955.993	1.825.905
Aktiver i alt		16.011.993	15.843.722

Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2020 31. dec. 2019

Passiver pr. 31. december 2020

Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		80.062	81.525
Overført resultat		-3.532.423	-3.652.660
Egenkapital i alt		-2.947.797	-3.066.571

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	20	78.400	68.751
Hensatte forpligtelser		78.400	68.751

Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	21	12.898.881	13.521.615
Leasingforpligtelser	21	43.578	47.448
Deposita		46.828	47.719
Gæld til Københavns Kommune	21	756.138	756.138
Derivater	21	2.236.208	2.216.570
Langfristede gældsforpligtelser		15.981.633	16.589.490

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	21	2.057.855	1.834.706
Gæld til Københavns Kommune	21	2.244	2.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.929	64.083
Gæld til joint venture	22	119.019	1.651
Derivater	21	34.551	46.129
Anden gæld	23	403.018	254.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.141	48.755
Kortfristede gældsforpligtelser		2.899.757	2.252.052

Gældsforpligtelser i alt		18.881.390	18.841.542
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Passiver i alt		16.011.993	15.843.722
-----------------------	--	-------------------	-------------------

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

Pengestrømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2020

Periodens resultat		594.857	229.735
Reguleringer	27	-449.241	133.423
Ændring i driftskapital	28	236.326	83.938
Renteindbetalinger og lignende		151.219	197.968
Renteudbetalinger og lignende		-407.273	-452.425
Pengestrømme fra driftsaktivitet		125.888	192.639
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-498	-1.827
Køb af materielle anlægsaktiver		-738.937	-505.714
Ændring i finansielle anlægsaktiver		118.559	-68.884
Salg af investeringsejendomme		1.202.263	1.013.150
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		86	447
Køb og salg af værdipapirer		-37.073	111.503
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		98.750	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		643.150	548.675
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.428.758	1.754.267
Tilbagebetaling af gæld		-1.844.151	-2.268.251
Indbetaling fra interessenter		0	54.000
Udbetaling til interessenter		-383.000	-220.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-798.393	-679.984
Ændring i likvider		-29.355	61.330
Likvider primo		110.043	48.713
Likvider ultimo		80.688	110.043
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		80.688	110.043
Bankgæld		0	0
Likvider ultimo		80.688	110.043

Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2020 2019

Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	1.488	2.245
Lejeindtægter, ejendomme	215.256	218.143
Lejeindtægter, havn	66.912	76.829
Lineær indregning	-139.713	0
Parkeringsindtægter	92.450	94.056
Jordmodtagelse, havn	111.328	133.912
Øvrig omsætning	12.181	14.204
Nettoomsætning i alt	359.902	539.389

Der er indgået en ny lejekontrakt med CMP, hvorved den tidligere lejekontrakt er ophørt. I den tidligere kontrakt var indarbejdet trappeleje, og regnskabsmæssigt var denne indregnet lineært over kontraktens løbetid. I forbindelse med ophøret af den tidligere kontrakt er den regnskabsmæssige lineære indregning tilbageført med 140 mio. kr.

Note 2 Personaleomkostninger

Lønninger	73.209	70.996
Pensioner	7.699	6.692
Andre omkostninger til social sikring	1.124	1.173
Øvrige personaleomkostninger	3.089	4.855
Personaleomkostninger i alt	85.121	83.716

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Løn til direktionen	2.423	2.422
Øvrige udbetalinger til direktionen	202	230
Bestyrelse	1.482	1.492
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	4.107	4.144

I øvrige udbetalinger til direktionen indgår resultatløn til direktionen, som i henhold til kontrakten kan udgøre op til 10 pct. af ordinær løn.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	126	122
---	------------	------------

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	83.564	80.710
Ejendomsskatter og afgifter	29.451	38.120
Andre eksterne omkostninger i alt	113.015	118.830

Note 4 Af- og nedskrivninger

Bygninger	31.299	9.549
Havneindretninger	58.262	108.181
Driftsmateriel	3.293	3.329
Software	1.027	687
Af- og nedskrivninger i alt	93.881	121.746

I afskrivninger vedrørende havneindretninger udgør 36.702 tkr. afskrivninger vedrørende jorddepot. Pr. 31. december 2019 udgjorde afskrivningen 86.677 tkr. Jorddepotet er pr. 31. december 2020 fuldt afskrevet.

Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2020 2019

Note 5 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat:

Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	1.514	442
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-154	-3
FN-Byen P/S med tilhørende komplementar	2.490	0
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	3.850	439

Resultat af andel i joint ventures efter skat:

Copenhagen Malmö Port AB	106.744	16.447
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling med tilhørende komplementar	2.191	52.440
Kronløbsøen Projekt P/S med tilhørende komplementar	-1.636	-909
Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S med tilhørende komplementar	-72	0
Vejlands Kvarter P/S med tilhørende komplementar	-108	0
Resultat af andel i joint ventures efter skat i alt	107.119	67.978

Resultat af andel i associerede selskaber efter skat:

Ørestad Down Town P/S med tilhørende komplementar	-3.564	-347
Marmorbyen P/S med tilhørende komplementar	2.509	0
PFA Nordhavn 1 P/S med tilhørende komplementar	93.826	-1.748
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat i alt	92.771	-2.095

Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat:

Harbour P/S med tilhørende komplementar	32.046	5.701
Resultat af andel i kapitalinteresser efter skat i alt	32.046	5.701

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt

235.786 72.023

I resultat af andel i joint ventures efter skat indgår resultatet fra CMP med 106,7 mio. kr. CMP har ligesom By & Havn tilbageført den lineære indregning, der var knyttet til en nu ophørt lejeaftale, jf. note 1. Ses der bort fra den lineære indregning, ville By & Havns andel af CMP's resultat have været negativ med ca. 33 mio. kr.

By & Havn har i 2020 afhændet kapitalandele i det associerede selskab PFA Nordhavn 1 P/S samt tilhørende komplementar. Salget gav en avance på 93,8 mio. kr.

Resultat FN-Byen P/S samt Marmorbyen P/S vedrører tilbageførsel af hensættelser i forbindelse med 5-års gennemgang mv. Begge selskaber blev likvideret i tidligere regnskabsår.

Note 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede selskaber	0	112
Renteindtægter, Københavns Kommune	1.179	755
Kursgevinst, Københavns Kommune	0	23.403
Valutakursreguleringer	352	0
Andre finansielle indtægter	10	17
Finansielle indtægter i alt	1.541	24.287

Note 7 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	231.940	281.380
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-49.042	-91.648
Renteomkostninger, værdipapirer	5.400	5.542
Finansiell leasing	3.193	3.193
Valutakursreguleringer	-2	837
Andre finansielle omkostninger	3	1
Finansielle omkostninger i alt	191.492	199.305

Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2020 2019

Note 8 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	51.807	96.014
Værdireguleringer af investeringsejendomme	482.275	506.080
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	534.082	602.094

Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-155.908	-416.506
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	102.915	-68.189
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	-52.993	-484.695

Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	132.424	67.978
Overført overskud	462.433	161.757
Forslag til resultatdisponering i alt	594.857	229.735

Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Software
Kostpris 1. januar	3.678
Overførsler i perioden	498
Kostpris 31. december 2020	<u>4.176</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	691
Periodens afskrivninger	1.027
Af- og nedskrivning 31. december 2020	<u>1.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>2.458</u>
Afskrives over	<u>4 år</u>

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1000 kr.	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	10.047.805	559.451	1.469.540	37.884	19.973	50.000
Tilgang	0	0	0	0	739.434	0
Afgang i perioden	-463.622	0	0	-3.936	0	0
Overførsler i perioden	732.122	348	1.148	4.215	-738.331	0
Kostpris 31. december 2020	10.316.305	559.799	1.470.688	38.163	21.076	50.000
Værdireguleringer 1. januar	840.198	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	482.275	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-646.882	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2020	675.591	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	75.645	815.813	28.249	0	0
Periodens afskrivninger	0	31.299	58.262	3.293	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-3.863	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	106.944	874.075	27.679	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	10.991.896	452.855	596.613	10.484	21.076	50.000

I grunde og bygninger indgår finansielt leaseede aktiver med 41.757 t.kr.

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2020 opgjort til en værdi af 10.992 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 3.000 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.992 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbsummer, der i henhold til indgåede salgsaftaler opkræves de næste 60 år for de byggeretter, der ligger placeret tæt på metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns aktivmasse. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte områder, der i alt udgør ca. 28 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2020 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2020.

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

Udlejningsejendomme:

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

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

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Udlejningsejendomme (fortsat):

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

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

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 7,6 pct., lagerlejemål 0,5 pct. samt showroom, butik og restaurant 5,8 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. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2020.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 3,0 og 8,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme til afvikling fastsat til 20 pct. For et enkelt lejemål, hvor Staten er lejer med en uopsigelsesperiode på 17 år, er anvendt et afkastkrav på 2 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer samt konkrete valuarvurderinger af de mest værdifulde bygningslejemål. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 5,62 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (47 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 3.000 mio. kr. til 2.580 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.603 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Primære afkastkrav (pct.)	+1,0	+0,5	Centralt skøn, 5,6 pct.	-0,5	-1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.580	2.774	3.000	3.274	3.603

Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt mere end 3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,7 mio. etagemeter. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være 30-50 år afhængig af konjunkturudviklingen.

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

Noter

Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Udviklingsejendomme (fortsat):

By & Havns byggeretter i Vejlands Kvarter på Amager Fælled og på Stejlepladsen i Sydhavnen er optaget til 0 i regnskabet, da der på balancedagen ikke var godkendt en lokalplan for byudvikling af områderne.

Lokalplanerne blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 5. februar 2021, hvorefter der er mulighed for at udvikle områderne og dermed opskrive værdierne af områderne til forsigtig skønnet markedsværdi efter ovenstående principper.

Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2020 opgjort til 7.992 mio. kr. Følsomheden i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Ved allerede indgåede salg, hvor overdragelsen dog først betales på et senere tidspunkt, er der anvendt en real diskonteringsfaktor på 3 pct. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,4 pct. (ca. 7,5 pct. nominelt).

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med 865 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 1.127 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,4 pct.	5,9 pct.	Centralt skøn, 5,4 pct.	4,9 pct.	4,4 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.127	7.533	7.992	8.514	9.119

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige ca. 3 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturløb 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 728 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 698 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	7.264	7.992	8.690

Salgspriser

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

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en stigning i de beregnede dagsværdier på 1.038 mio. kr.

Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i salgspriser:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.952	7.471	7.992	8.511	9.030

Materielle anlægsaktiver under opførelse

I posten materielle anlægsaktiver under opførelse samt materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetalinger vedrører 56,5 mio. kr. investeringsejendomme. Posten er indregnet til kostpris, da opgørelse til dagsværdi er forbundet med usikkerhed.

Noter

Note 13 Finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber	Kapitalinteresser
Kostpris 1. januar	26.595	292.741	70.264	96.157
Periodens tilgang	440	46.250	0	0
Periodens afgang	0	-4.750	-50.400	0
Kostpris 31. december 2020	27.035	334.241	19.864	96.157
Værdireguleringer 1. januar	439	-49.280	-11.730	100.038
Valutakursregulering	0	6.917	0	0
Over/underkurs ved salg af kapitalandele	-2.489	0	-96.336	0
Periodens resultat	3.850	107.119	92.771	32.046
Periodens afgang	0	0	-4.537	0
Udbytte til moderselskabet	0	-98.750	0	0
Værdireguleringer 31. december 2020	1.800	-33.994	-19.832	132.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	28.835	300.247	32	228.241

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Datterselskaber:			
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK 600	100 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK 40	100 pct.
Lynetteholm P/S	København	TDKK 500	100 pct.
Komplementar Lynetteholm ApS	København	TDKK 40	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK 400	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK 40	100 pct.
Joint ventures:			
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK 500	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK 125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK 2.540	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK 50	50 pct.
Udviklingselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK 20.000	50 pct.
Komplementarudviklingselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK 40	50 pct.
Vejlands Kvarter P/S	København	TDKK 1.200	50 pct.
Komplementarselskabet Vejlands Kvarter ApS	København	TDKK 40	50 pct.
Associerede selskaber:			
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK 18.500	40 pct.
Komplementarselskabet Ørestad Down Town ApS	København	TDKK 80	40 pct.
Kapitalinteresser			
Harbour P/S	København	TDKK 96.077	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK 80	8,5 pct.

Noter

Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Andre tilgodehavender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	3.688
Periodens tilgang	86
Periodens afgang	-35
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.739

Alle tal i 1.000 kr. 31. dec. 2020 31. dec. 2019

Note 15 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

Selskabet har samlet set hensat et uvæsentligt beløb til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

Note 16 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	157.118	325.582
Andre tilgodehavender ejendomssalg	372.438	227.740
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	529.556	553.322

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 529 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

Der er ingen væsentlige kreditrisici for tab på investeringsejendomme, idet der er tale om skødekonti og garantier. Såfremt tilgodehavender ved ejendomssalg ikke indfries, vil investeringsejendomme tilfalde By & Havn.

Note 17 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos datterselskaber:

Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	50	0
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	135.870	2.778
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	30.600	0
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	166.520	2.778

Tilgodehavender hos joint ventures:

Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	31.572	132.232
Tilgodehavende hos Kronløbsøen P/S	0	129
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	31.572	132.361

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt **198.092** **135.139**

Faldet i tilgodehavender hos CMP skyldes tilbageførsel af den regnskabsmæssige linære indregning af lejekontrakt. Pr. 31. december 2020 udgør tilgodehavender 31,6 mio. kr., og posten fordeler sig på tilgodehavende på 35,1 mio. kr., hvor By & Havn har givet henstand for betalingen vedrørende lejeaftalen indtil den 31. december 2020. Modsat har By & Havn et skyldigt depositum på 3,5 mio. kr. til CMP.

Pr. 31. december udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 135,9 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende VVM i forbindelse med etablering af Lynetteholm på 122,2 mio. kr. og tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 13,7 mio. kr.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020 31. dec. 2019

Note 18 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	96.537	85.948
Grundskyld	57.900	21.693
Øvrige tilgodehavender	80.064	50.060
Andre tilgodehavender i alt	234.501	157.701

Note 19 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	4.267	3.681
Periodiserede salgsomkostninger	4.724	4.904
Periodeafgrænsningsposter i alt	8.991	8.585

Note 20 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Understøt- telsesfond	I alt
Kostpris 1. januar	36.802	31.900	49	68.751
Tilgang i perioden	9.652	0	0	9.652
Afgang i perioden	0	0	-3	-3
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	46.454	31.900	46	78.400

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	44.700
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	78.400

Hensatte forpligtelser fra ejendomssalg vedrører forpligtelser i forbindelse med salg af arealer.

Hensatte forpligtelser til øvrige arealer vedrører forpligtelser, der påhviler på By & Havns øvrige arealer.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2020 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. 2020

31. dec. 2019

Note 21 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Kreditinstitutter	14.952.866	15.352.626
Derivater	768.698	781.084
Leasingforpligtelser	47.448	51.142
Gæld til Københavns Kommune	758.382	758.382
Gældsforpligtelser i alt	16.527.394	16.943.234

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til dagsværdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2020	I alt 2019
Kortfristet gæld	2.151.972	-97.986	3.870	2.244	2.060.100	1.834.706
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.625.818	-230.319	17.184	0	5.412.683	4.916.177
Forfalder efter 5 år	7.175.076	1.097.003	26.394	756.138	9.054.611	10.192.351
Gældsforpligtelser i alt	14.952.866	768.698	47.448	758.382	16.527.394	16.943.234

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominal værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit- institutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2020	I alt 2019
Kortfristet gæld	2.037.321	-212.246	3.870	2.244	1.831.189	3.041.374
Forfalder mellem 1 og 5 år	5.250.000	-3.500.000	17.184	0	1.767.184	1.675.004
Forfalder efter 5 år	5.100.000	3.760.500	26.394	756.138	9.643.032	8.955.385
Gældsforpligtelser i alt	12.387.321	48.254	47.448	758.382	13.241.405	13.671.763

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

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.516	74.446
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	529.556	553.322
Tilgodehavende hos datterselskaber	166.520	2.778
Tilgodehavende hos joint ventures	31.572	132.361
Andre tilgodehavender	234.501	157.701
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	1.017.665	920.608

Derivater ekskl. renter	1.396.810	1.383.185
Derivater, renter	105.251	98.430
Værdipapirer	716.112	679.039
Likvide beholdninger	80.688	110.043
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	2.298.861	2.270.697

Gæld til Københavns Kommune	758.382	758.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.929	64.083
Gæld til joint venture	119.019	1.651
Leasingforpligtelser	47.448	51.142
Anden gæld ekskl. renter	347.603	196.615
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	1.414.381	1.071.873

Kreditinstitutter	14.952.866	15.352.626
Derivater ekskl. renter	2.236.208	2.222.392
Derivater, renter	34.551	40.306
Anden gæld, renter	55.415	57.488
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	17.279.040	17.672.812

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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

	2020		2019	
	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.392.694	-2.217.651	1.380.842	-2.202.981
Valutaswaps	4.116	-18.557	2.329	-19.411
Terminsforsretninger	0	0	14	0
Derivater i alt	1.396.810	-2.236.208	1.383.185	-2.222.392
Bruttoværdi derivater	1.396.810	-2.236.208	1.383.185	-2.222.393
Vedhængende renter	105.251	-34.551	98.430	-40.306
Bruttoværdi total	1.502.061	-2.270.759	1.481.615	-2.262.699
Modregning netting	-1.351.015	1.351.015	-1.351.188	1.351.188
Sikkerhedsstillelse	-48.354	582.919	-36.824	608.086
Nettoværdi total	102.692	-336.825	93.603	-303.425

I henhold til indgåede aftaler skal By & Havn stille sikkerhed for negative værdireguleringer af derivater. Værdireguleringerne kan være en konsekvens af et ændret renteniveau. Sikkerheden er stillet i form af en obligationsbeholdning.

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps og er klassificeret som tilhørende niveau 2 i IFRS 13's dagsværdihieraki. Dagsværdien opgøres ud fra kursværdien, som fastlægges ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter.

Politik for styring af finansielle risici:

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som genudlån fra Nationalbanken, der evt. omlægges ved brug af bl.a. renteswaps, så der opnås den ønskede risikoprofil for så vidt angår rentetype og løbetid.

Direktionen forelægger en gang årligt en finansstrategi og en finansieringsinstruks for selskabets bestyrelse. I finansstrategien og finansieringsinstruksen fastlægges rammerne for selskabets daglige finansielle dispositioner for det kommende år. Rammerne omfatter bl.a. fordeling af låneporteføljen på henholdsvis rentetyper og valuta samt modpartsrisici.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Renterisici:

Selskabets finanstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorizont, idet det for strategiperioden 2020-2023 er målet at holde renteudgifterne under 2,5 pct. p.a. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2020 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Ramme	31. dec. 2020	31. dec. 2019
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	15,1 pct.	24,2 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-60 pct.	47,5 pct.	39,6 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	37,4 pct.	36,2 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

Pct.:	31. dec. 2020	31. dec. 2019
DKK	88,5	82,0
EUR	11,5	18,0
Total	100,0	100,0

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 88,5 pct. i DKK og 11,5 pct. i EUR.

I opgørelsen af rentebindingen på nettogælden nedenfor indgår den nominelle værdi (hovedstolen) fordelt på udløbstidspunktet eller tidspunkt for næste rentetilpasning, når denne indtræder først. Den variabelt forrentede gæld henregnes således til den kommende regnskabsperiodes rentebinding og viser pengestrømmens eksponering over for rentetilpasningsrisikoen.

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2020:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	80.688	0	0	0	0	0	80.688	80.688
Værdipapirer	0	706.734	0	0	0	0	706.734	716.112
I alt	80.688	706.734	0	0	0	0	787.422	796.800
Obligationslån og gæld	-2.037.321	-1.400.000	-2.050.000	0	-1.800.000	-5.100.000	-12.387.321	-14.882.165
Valua- og rentesw aps	212.246	0	1.750.000	0	1.750.000	-3.760.500	-48.254	-839.399
Valutatermener	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	-1.825.075	-1.400.000	-300.000	0	-50.000	-8.860.500	-12.435.575	-15.721.564
Nettogæld	-1.744.387	-693.266	-300.000	0	-50.000	-8.860.500	-11.648.153	-14.924.764

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole 2019:

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	110.043	0	0	0	0	0	110.043	110.043
Værdipapirer	0	672.273	0	0	0	0	672.273	679.039
I alt	110.043	672.273	0	0	0	0	782.316	789.082
Obligationslån og gæld	-1.911.509	-1.950.000	0	-2.050.000	0	-6.900.000	-12.811.509	-15.294.502
Valua- og rentesw aps	-1.126.171	1.350.000	0	1.750.000	0	-2.024.559	-50.730	-839.222
Valutatermener	0	0	0	0	0	0	0	14
I alt	-3.037.680	-600.000	0	-300.000	0	-8.924.559	-12.862.239	-16.133.710
Nettogæld	-2.927.637	72.273	0	-300.000	0	-8.924.559	-12.079.923	-15.344.628

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 607 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 572 mio. kr. ved en rentestigning. Den opgjorte følsomhed over for renteændringer på dagsværdireguleringen tager højde for konveksiteten i gældsporteføljen.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, og gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 5 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden:

Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden. Høj varighed indebærer en lav rentetilpasningsrisiko, da en relativt mindre andel af nettogælden skal have rentetilpasning.

Når markedsrenterne ændres, påvirker det markedsværdien (dagsværdien) af nettogælden, og her er gennemslaget og risikoen størst på den fastforrentede gæld med lang løbetid. Det skyldes primært diskonteringseffekten og modsvarer den alternative omkostning eller gevinst, der er forbundet med fastforrentede gældsfordringer sammenholdt med finansiering til de aktuelle markedsrenter.

Varighed og kursfølsomhed 2020:

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

Varighed og kursfølsomhed 2019:

	Varighed (år)	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	7,74	7.084	10.970.069
Realrentegæld	8,79	5.420	4.374.559
Nettogælden	8,16	12.504	15.344.628

Selskabets varighed udgjorde 7,88 år ultimo 2020, sammensat af 7,71 år på den nominelle gæld og 8,12 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 11,7 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld, der afspejler den gæld der er optaget fratrukket aktiver bestående af placeringer og likvider. Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Noter

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

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 2020:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	716.112	0	0	716.112
Derivater, aktiver	0	1.396.810	0	1.396.810
Finansielle aktiver	716.112	1.396.810	0	2.112.922
Gæld til kreditinstitutter	-14.795.512	-86.653	0	-14.882.165
Derivater, forpligtelse	0	-2.236.208	0	-2.236.208
Finansielle forpligtelser	-14.795.512	-2.322.861	0	-17.118.373

Dagsværdihierarki 2019:

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	679.039	0	0	679.039
Derivater, aktiver	0	1.383.185	0	1.383.185
Finansielle aktiver	679.039	1.383.185	0	2.062.224
Gæld til kreditinstitutter	-15.184.357	-110.145	0	-15.294.502
Derivater, forpligtelse	0	-2.222.392	0	-2.222.392
Finansielle forpligtelser	-15.184.357	-2.332.537	0	-17.516.894

Der har i regnskabsåret ikke været overførsler mellem niveauerne. Alle finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi via resultatet.

Gæld til kreditinstitutter, der hovedsageligt består af genudlån fra Staten, er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.

Derivater omfatter finansielle instrumenter, hvor værdien afhænger af den underliggende værdi på de indeholdte finansielle variable, primært referencerenter. Alle derivater er OTC-derivater indgået med finansielle modparter, og der foreligger ikke børskurser på sådanne finansielle instrumenter.

Derivater omfatter renteswaps. Kursværdien af instrumenterne fastlægges derfor ved tilbagediskontering af kendte og forventede fremtidige betalingsstrømme med de relevante diskonteringsrenter. Diskonteringsrenten fastlægges med baggrund i aktuelle markedsrenter, der vurderes at være tilgængelige for By & Havn som derivatmodpart. Derivater er reguleret af CSA-aftaler om sikkerhedsstillelse og prissættes på OIS-rentekurven, og foretages i øvrigt i overensstemmelse med den underliggende rentebasis i kontrakterne.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

Note 21 Gældsforpligtelser (fortsat)

Likviditetsrisici:

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

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

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

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

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	80.635	70.647
Konter	16	11
Likvide beholdninger	80.782	110.043
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	261.434	280.701

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

Leasingforpligtelser:

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt en administrations- og personalebygning, der er udlejet til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en køboption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 758,4 mio. kr. vedrører to forhold:

- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle betaling vedrørende de forventede anlægsudgifter til den kommende Nordhavnstunnel. Forudbetalingen bliver hverken forrentet eller indekseret.

- I forbindelse med udviklingen af Teglholmen og Enghave Brygge skal grundejerne bidrage til finansiering af en broforbindelse mellem de to byområder. By & Havns samlede bidrag er 24 mio. kr., hvoraf 11 mio. kr. er betalt. Den resterende del betales efter påkrav fra Københavns Kommune.

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

Note 22 Gæld til joint venture

Gæld til Vejlands Kvarter	119.019	0
Gæld til joint venture i alt	119.019	0

Note 23 Anden gæld

Moms	161.913	109.571
Skyldige lønafhængige poster	19.917	13.119
Varmeregnskab	640	805
Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	4.962	8.216
Garantistillelse i forbindelse med salg	7.636	13.775
Hensættelse vedrørende forsikringskader	1.000	50
Aconto vedrørende lejemål	2.121	1.109
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	55.415	57.487
Øvrige skyldige omkostninger	149.414	50.352
Anden gæld i alt	403.018	254.484

Note 24 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser

Under gennemførelse af entrepris vedrørende udvidelse af Nordhavn blev konstruktionerne, inden de var afleveret fra entreprenøren ZMM, ramt af stormskader. Skaderne er blevet anmeldt på den af By & Havn udtagne entreprisforsikring. På foranledning af forsikringssselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringssselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt entreprisforsikringens bestemmelser. Entreprenøren ZMM har meddelt By & Havn, at såfremt deres krav ikke dækkes af forsikringen, vil der blive rejst et krav mod By & Havn som bygherre på 165,5 mio. kr. By & Havn har over for entreprenøren afvist ethvert krav i relation til de opståede skader. Det er By & Havns vurdering, at den modtagne syns- og skønsrapport understøtter By & Havns afvisning af entreprenørens krav. Supplerende skønsrapport af januar 2021 blev udarbejdet med en ekstra skønsmand med speciel geoteknisk ekspertise. Skønsmændene konkluderede, at udbudsmaterialets styrkeparametre for havbunden er i overensstemmelse med de faktiske forhold i projektområdet. Hvis ZMM ikke har yderligere spørgsmål til skønsmændene, vil næste skridt være, at der udarbejdes processkrift.

I forbindelse med oprensningssentreprise på Redmolen har entreprenøren Barslund varslet et krav om betaling af ekstraydelser på 30 mio. kr. En del af kravet vedrører opklassificering af jord på 14,1 mio. kr. Sagen er i 2019 blevet indbragt for Voldgiftsnævnet. Skønserklæring blev afleveret i marts 2020, hvor skønsmanden erklærede sig enig i By & Havns hovedpåstande. Efter ønske fra Barslund blev dernæst udarbejdet Tillæg til skønserklæring af august 2020. Skønsmanden erklærer under henvisning til andre københavnske oprensninger, at opklassificeringen er sædvanlig og forventelig. Voldgiftsnævnet har berammet sagen til behandling i januar 2022, hvis Barslund ikke ønsker at stille yderligere spørgsmål.

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

En gruppe borgere har stævnet Københavns Kommune og Økonomi- og Indenrigsministeriet vedrørende By & Havns opkrævning af betaling for parkering i Ørestad. Sagsøger har anmodet Civilstyrelsen og fået bevilliget, at sagsøger kan få fri proces til at medindstævne By & Havn. By & Havn har modtaget stævningen i starten af 2020, og sagen vil blive behandlet af domstolene i marts 2021.

Noter

Note 24 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

By & Havn har i forbindelse med udviklingen af Nordhavn solgt byggefelter, inden der er sket anlægning af metroen. I By & Havns salgsaftaler er der derfor indarbejdet et metrobidrag, hvor køber skal betale metrobidrag over 60 år. Metroen er nu færdig, og By & Havn vil fra 2021 indkræve metrobidraget. By & Havn har i den forbindelse modtaget to stævninger:

I den første sag var By & Havn stævnet af en beboer i Nordhavn med krav om ophævelse af servitutten vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Byretten har i februar 2020 frifundet By & Havn. Sagen er anket af sagsøger, og den behandles i landsretten den 8. marts 2021.

I december 2020 modtog By & Havn endnu en stævning vedrørende metrobidrag i Nordhavn. Stævningen er et gruppesøgsmål rejst af "Foreningen Metroskat". Stævningens hovedpåstand er, at metrobidraget/tillægskøbssummen udgør en ulovlig grundbyrde.

I maj 2013 overdrog By & Havn FN-Byen Etape 1 og 2 til Harbour P/S. Overdragelsen blev gennemført som apportindskud, hvor det blev antaget, at overdragelsen var omfattet af fritagelsen for den variable tinglysningsafgift. SKAT har truffet afgørelse om, at overdragelsen ikke er omfattet af fritagelsen, og at der derfor skal betales fuld afgift, som beløber sig til 10,9 mio. kr. SKAT's afgørelse blev stadfæstet i Østre Landsret i februar 2020. Sagen blev anket til Højesteret, der i februar 2021 har afsagt dom til By & Havns fordel.

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

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

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2020 udgør 280 mio. kr. (mod 269 mio. kr. pr. 31. december 2019), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 93 mio. kr. (mod 105 mio. kr. pr. 31. december 2019). Overdækningen i Pensionskassen udgør 186 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Sikkerhedsstillelser og garantier

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

By & Havn har over for Jeudan A/S stillet garanti på 16,8 mio. kr. i forbindelse med Jeudan A/S' køb af parkeringskælder af Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, som By & Havn har en 50 pct. ejerandel i. Garantien udløber den 15. marts 2021.

Noter

Note 24 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. 178 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 104 mio. kr.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler er By & Havn forpligtet til at etablere infrastruktur og har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker generelt. Der findes også visse retslige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen. Forpligtelserne er, såfremt disse rettes mod investeringsejendomme, indregnet i værdien af investeringsejendomme.

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2020 er der modtaget garantistillelser på i alt 100 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 4,1 mio. kr.

Note 25 Honorar til revision

Alle tal i 1000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt	2019
Figsrevisionen	-45	0	0	0	-45	-183
Deloitte	1.066	45	61	1.474	2.646	2.503
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	498	498	0
Andre	0	19	0	0	19	11
I alt	1.021	64	61	1.972	3.118	2.331

Note 26 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Den Danske Stat

Hjemsted

København
Danmark

Grundlag

Interessent
Interessent

Øvrige nærtstående parter

By & Havns nærtstående parter omfatter datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber, jf. note 13.

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

Transaktioner

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

Ejerforhold

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

Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2020

31. dec. 2019

Note 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.544	-24.293
Finansielle omkostninger	191.496	199.310
Markedsværdiregulering af gæld	52.993	484.695
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-534.082	-602.094
Regulering realiserede salg	-16.186	26.084
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-13	-2
Periodens af- og nedskrivninger	93.881	121.746
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-3.850	-438
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-107.119	-67.978
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	-92.771	2.094
Indtægt af kapitalinteresser efter skat	-32.046	-5.701
Reguleringer i alt	-449.241	133.423

Note 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	110.639	-11.681
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-8.758	17.351
Ændring i gæld til leverandører mv.	-338.207	-89.608
Ændring i driftskapital i alt	-236.326	-83.938

Note 29 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2020 Udlejning	2020 Havnedrift	2020 Parkering	2020 Areal	2020 I alt
Indtægter	214.728	74.586	92.460	117.889	499.663
Lineær indregning	0	-139.713	0	0	-139.713
Omkostninger	-72.830	-19.100	-33.003	-73.203	-198.136
Ned- og afskrivninger	-5.445	-49.040	-1.750	-37.646	-93.881
Resultat af primær drift	136.453	-133.267	57.707	7.040	67.933
Resultat af kapitalandele	0	106.744	0	129.042	235.786
Finansielle poster	-11.789	-2.460	-45.934	-129.768	-189.951
Resultat efter finansielle poster	124.664	-28.983	11.773	6.314	113.768
Værdiregulering investeringsejendomme	49.945	0	38.370	445.767	534.082
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	174.609	-28.983	50.143	452.081	647.850

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2020 Udlejning	31. dec. 2020 Havnedrift	31. dec. 2020 Parkering	31. dec. 2020 Areal	31. dec. 2020 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	84	1.457	917	2.458
Investeringsejendomme	2.999.896	0	2.135.000	5.857.000	10.991.896
Grunde og bygninger	8.254	383.124	0	61.477	452.855
Havneindretninger	59.609	520.217	0	16.787	596.613
Driftsmateriel	1.061	1.894	2.721	4.808	10.484
Materielle anlægsaktiver under opførelse	8.331	179	0	12.566	21.076
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	224	187.073	0	1.743.321	1.930.618
Anlægsaktiver i alt	3.077.375	1.092.571	2.139.178	7.746.876	14.056.000
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	529.556	529.556
Tilgodehavender	45.806	37.111	7.790	538.930	629.637
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	796.800	796.800
Omsætningsaktiver i alt	45.806	37.111	7.790	1.865.286	1.955.993

Egenkapital i alt	1.937.836	857.276	-238.529	-5.504.380	-2.947.797
--------------------------	------------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	69.700	78.400
-------------------------------	--------------	----------	----------	---------------	---------------

Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	855.027	174.829	2.035.390	9.833.635	12.898.881
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	756.138	756.138
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	44.699	44.900	62	2.236.953	2.326.614
Langfristede gældsforpligtelser i alt	899.726	219.729	2.035.452	12.826.726	15.981.633

Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	118.465	53.101	279.543	1.606.746	2.057.855
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.244	2.244
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	158.454	-424	70.502	611.126	839.658
Kortfristede gældsforpligtelser	276.919	52.677	350.045	2.220.116	2.899.757

Note 29 Segmentoplysninger (fortsat)

Alle tal i 1.000 kr.	2019 Udlejning	2019 Havnedrift	2019 Parkering	2019 Areal	2019 I alt
Indtægter	216.513	84.898	94.056	141.146	536.613
Lineær indregning	0	3.010	0	0	3.010
Omkostninger	-71.306	-18.047	-27.902	-85.291	-202.546
Ned- og afskrivninger	-5.511	-26.840	-1.753	-87.642	-121.746
Resultat af primær drift	139.696	43.021	64.401	-31.787	215.331
Resultatandele i tilknyttede virksomheder	0	18.071	0	53.952	72.023
Finansielle poster	-16.839	-4.307	-43.547	-110.325	-175.018
Resultat efter finansielle poster	122.857	56.785	20.854	-88.160	112.336
Værdiregulering investeringsejendomme	-104.713	0	-116.444	823.251	602.094
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	18.144	56.785	-95.590	735.091	714.430

Alle tal i 1.000 kr.	31. dec. 2019 Udlejning	31. dec. 2019 Havnedrift	31. dec. 2019 Parkering	31. dec. 2019 Areal	31. dec. 2019 I alt
Anlægsaktiver					
Software	0	0	2.186	801	2.987
Investeringsejendomme	2.963.823	59	1.726.000	6.198.121	10.888.003
Grunde og bygninger	8.183	414.107	0	61.516	483.806
Havneindretninger	64.503	532.432	0	56.791	653.726
Driftsmateriel	1.255	2.629	1.183	4.568	9.635
Materielle anlægsaktiver under opførelse	3.859	96	49	15.969	19.973
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	259	74.976	0	1.834.452	1.909.687
Anlægsaktiver i alt	3.041.882	1.024.299	1.729.418	8.222.218	14.017.817
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	553.322	553.322
Tilgodehavender	51.296	134.202	6.261	291.742	483.501
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	789.082	789.082
Omsætningsaktiver i alt	51.296	134.202	6.261	1.634.146	1.825.905
Egenkapital i alt	1.790.653	849.482	-286.082	-5.420.624	-3.066.571
Hensatte forpligtelser	8.700	0	0	60.051	68.751
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	1.008.015	206.971	1.773.654	10.532.975	13.521.615
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	756.138	756.138
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	46.180	48.784	72	2.216.701	2.311.737
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.054.195	255.755	1.773.726	13.505.814	16.589.490
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.720	27.288	205.249	1.487.449	1.834.706
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.244	2.244
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	124.910	25.976	42.786	221.430	415.102
Kortfristede gældsforpligtelser	239.630	53.264	248.035	1.711.123	2.252.052

I segmentet Areal er indeholdt finansielt område. Der henvises til delregnskabet for yderligere specifikation.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber) med tilvalg af bestemmelser i de internationale regnskabsstandarder IFRS 9 vedrørende indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, samt afledte oplysningsforpligtelser.

Da virksomheder omfattet af regnskabsklasse A ikke er omfattet af pligten til at udarbejde koncernregnskab, har By & Havn valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring i præsentation og metode for indregning af andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver som følge af ændring i årsregnskabsloven. "Andre værdipapirer" præsenteres nu som "Kapitalinteresser" og indregnes efter indre værdis metode mod dagsværdi i tidligere regnskabsår. Ændringen har ingen væsentlig effekt på aktiver, passiver eller resultatopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes – baseret på følgende kriterier:

1. levering har fundet sted inden regnskabsperiodens udløb,
2. der foreligger en forpligtende salgsaftale,
3. salgsprisen er fastlagt, og
4. på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Herudover indregnes dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt af visse finansielle aktiver og forpligtelser i resultatopgørelsen. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når interessentskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris, bortset fra finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt af kapitalinteresser i moderselskabet

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber samt kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af periodens resultat med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Resultat af kapitalandele i datterselskaber", "Resultat af kapitalandele i joint ventures", "Resultat af kapitalandele i associerede selskaber" og "Resultat af kapitalinteresser".

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i datterselskaber", "Kapitalandele i joint ventures", "Kapitalandele i associerede selskaber" og "Kapitalinteresser" den forholdsmæssige ejerandel af selskabernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis tillagt eventuel uafskrevet goodwill.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i periodens løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

For joint ventures, der er udenlandske selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske selskabers egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske selskabers resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger om nettoomsætning, ordinært resultat før finansielle indtægter og omkostninger samt aktiver og forpligtelser fordelt på forretningssegmenterne Arealudvikling, Udlejning, Parkering og Havnedrift. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til § 7, stk. 1 i Regnskabsreglementet for konkurrenceudsatte aktiviteter, ikke-konkurrenceudsatte aktiviteter og finansielt område i Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på interessentskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Arealudvikling består af:

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

Udlejning består af:

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

Havnedrift består af:

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

Parkering består af:

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

Der er kun ét geografisk segment.

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

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

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

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Andre driftsindtægter

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt.



LEDELSES- PÅTEGNING

Påttmæddokumentnngje: SAR75E278NH0B.0PFXW-Z.GEEO.48E00U-488021

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 for Udviklingsgesellschaft 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 26. april 2021. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 24. marts 2021

Direktion

Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup
Formand

Lars Barfoed
Næstformand

Jonas Bjørn Jensen

John Erik Becher Krommes

Charlotte Lund Dideriksen

Ida Lysbeck Madsen

Marianne Sørensen Henriksen

Heidi Lee-Jyh Wang Olesen

By & Havn

Nordre Toldbod 7

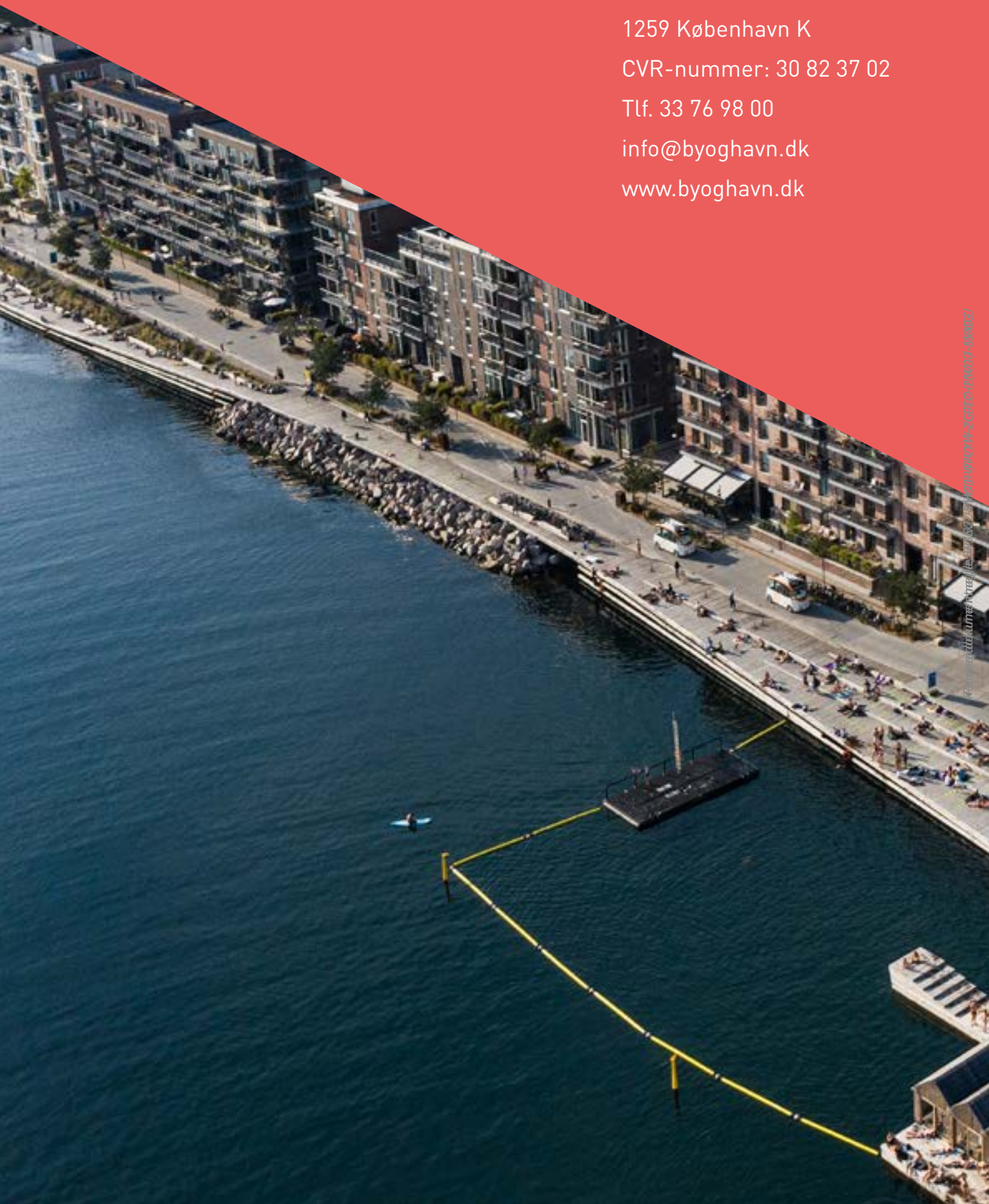
1259 København K

CVR-nummer: 30 82 37 02

Tlf. 33 76 98 00

info@byoghavn.dk

www.byoghavn.dk



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.”

Lone Lærke Strøm

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-802841112287

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-03-26 09:36:45Z

NEM ID 

Erik Lyng Skovgaard Jensen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-406565352331

IP: 2.105.xxx.xxx

2021-03-26 09:37:03Z

NEM ID 

Pia Gjellerup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-333421255786

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-03-26 10:03:20Z

NEM ID 

Sau Lan Leung

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-525752833493

IP: 2.105.xxx.xxx

2021-03-26 10:08:53Z

NEM ID 

Heidi Lee-Jyh Olesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681218983591

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-03-26 10:10:49Z

NEM ID 

Bryndis Símonardóttir

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-323291246999

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-03-26 12:09:15Z

NEM ID 

Lars Barfoed

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-640920100849

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-26 12:30:53Z

NEM ID 


Ida Lysbeck Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-219804143083

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-03-26 14:58:00Z

NEM ID 

Penneo.com dokumentnummer: 5A9F75C7384HD0B-4B7FCXW-ZG8E0-1P800U-5E606ZJ

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/validate>

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.”

John Erik Krommes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-932889057643

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-28 10:17:22Z

NEM ID 

Anne Andersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-319980574652

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-03-29 07:29:43Z

NEM ID 

Marianne Sørensen Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-912608083923

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-03-29 17:07:49Z

NEM ID 

Charlotte Lund Dideriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557187280

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-04-06 05:56:31Z

NEM ID 

Jonas Bjørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-376745253202

IP: 193.169.xxx.xxx

2021-04-07 11:30:36Z

NEM ID 

Penneo.com dokumentnummer: 5A9F7B5C7181HMD1B-107F0X1W-ZG0E0-1P00U-1E500Z

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/validate>

PENNEO

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

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

Katinka Arnarulunnguaq Boysen-Kleist

Dirigent

Serienummer: CVR:30823702-RID:43937332

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-04-27 11:18:18Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>