

# ÅRSRAPPORT 2019

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 17. april 2020

Dirigent

Katinka Boysen-Kleist

**BY&HAVN**

## Indholdsfortegnelse

<b>LEDELSESBERETNING</b> .....	<b>3</b>
Året i hovedtræk .....	4
Hoved- og nøgletal .....	7
Selskabsmæssige forhold.....	8
Datterselskaber.....	9
Joint ventures .....	9
Associerede selskaber.....	9
Andre værdipapirer .....	9
Om By & Havn .....	10
Ejerforhold .....	10
By & Havns bestyrelse.....	10
Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2019.....	11
By & Havns direktion .....	11
Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2019.....	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 2020 og de kommende år .....	17
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	17
<b>REGNSKAB</b> .....	<b>18</b>
De uafhængige revisorers påtegning.....	19
Resultat og balance .....	22
Noter .....	27
Anvendt regnskabspraksis.....	47
<b>LEDELSESPÅTEGNING</b> .....	<b>51</b>



# LEDELSES- BERETNING

## Året i hovedtræk

By & Havns resultat for 2019 udgør 230 mio. kr. Ses der bort fra markedsværdiregulering af gæld, udgør resultatet 714 mio. kr., hvilket er en fremgang på 88 mio. kr. i forhold til i 2018. Fremgangen kan primært henføres til øgede resultatandele fra tilknyttede virksomheder og lavere finansielle udgifter. For tredje år i træk er der solgt byggeretter for mere end 1 mia. kr.

### Strategimål er nået

Med resultatet for 2019 har By & Havn opfyldt de økonomiske mål i strategiperioden 2016-2019.

By & Havn har i 2019 bidraget med yderligere 220 mio. kr. til Sydhavnsmetroen, så det samlede bidrag nu udgør 1.938 mio. kr.

### Resultat af primær drift ekskl. værdireguleringer på 215 mio. kr.

Der er også opnået en resultatfremgang i de løbende driftsaktiviteter. Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer udgør 215 mio. kr., hvilket er en fremgang på 13 mio. kr. i forhold til i 2018. Der er tale om det bedste resultat nogensinde for By & Havn, hvilket viser, at selskabets grundliggende drift er sund og i en god udvikling, og at selskabets økonomiske fremgang ikke kun hviler på salg af byggeretter. Resultatet medfører, at pengestrømmen fra den primære drift målt som EBITDA ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme kan dække de finansielle udgifter i året, hvilket er et vigtigt finansielt pejlemærke for selskabet.

Fremgangen i resultatet af den primære drift er bl.a. en konsekvens af fortsat investering og udvikling af selskabets portefølje af udlejningsejendomme og stigende efterspørgsel efter parkeringsfaciliteter i Ørestad og Nordhavn. Samtidig er der fremgang i indtægter fra modtagelse af jord i Nordhavn og lejeindtægter fra erhvervshavnen.

### By & Havns gæld er nedbragt med 436 mio. kr.

Årets salg af investeringsejendomme samt den forbedrede pengestrøm fra driften har bevirket, at den samlede nominelle gæld i 2019 er nedbragt med 436 mio. kr.

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

Der er fortsat et højt aktivitetsniveau med By & Havns arealudviklingsaktiviteter. Det samlede salg af byggeretter har således været på 1.119 mio. kr. fordelt på ca. 170.000 etagemeter. Omkring 60 pct. af de solgte etagemeter skal anvendes til erhvervsformål, mens 40 pct. skal anvendes til boligformål. Erhvervsbyggeretterne er primært solgt i Nordhavn, mens boligbyggeretterne primært er placeret i Ørestad. I strategiperioden 2020-2023 er målet at sælge byggeretter for 3,4 mia. kr. Der er på nuværende tidspunkt allerede indgået betingede salgsaftaler for næsten 2 mia. kr.

Det store salgssomfang de seneste år har indebåret, at By & Havn kun har relativt få lokalplanlagte boligbyggeretter klar til salg. Mulighederne for at udvikle flere af selskabets arealer i den kommende strategiperiode til 2023 er begrænset af planmæssige og praktiske forhold. En del af de næste par års efterspørgsel kan dog dækkes af 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 af Københavns Kommune stoppet i 2017. Lokalplanprocessen for erstatningsarealerne ventes først endeligt på plads ultimo 2020.

Udviklingen af Ørestad er fortsat med højt aktivitetsniveau i 2019. Størstedelen af By & Havns større infrastrukturarbejder ventes afsluttet i 2020, og der udestår ved udgangen af 2019 kun salg af ca. 500.000 etagemeter byggeret af de oprindelige ca. 3,2 mio. etagemeter. Af de resterende ca. 500.000 etagemeter er der indgået betingede salgsaftaler for ca. 175.000 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.

I Nordhavn er udviklingen af Århusgadekvarteret næsten afsluttet, idet den vestlige del har afventet færdiggørelsen af anlægsarbejderne til metroen til Nordhavn. Metroinjen fra Østerport til Nordhavn ventes åbnet den 28. marts 2020. Udviklingen af naboarealerne på Trælsthølm er i fuld gang, og ultimo 2019 blev arealerne på Redmolen overdraget til køber i en samlet handel af 54.000 etagemeter. Byggearbejderne på Redmolen ventes igangsat i 2020. Næste område i Nordhavn, der skal udvikles, er Svanemølleholm på i alt 140.000 etagemeter, idet der dog endnu ikke foreligger en godkendt lokalplan.

Efter udvikling af Svanemølleholm skal først Levantkaj og dernæst Ydre Nordhavn byudvikles. En forudsætning herfor er, at den overordnede vejinfrastruktur til og fra Nordhavn udbygges. Folketinget vedtog ultimo 2019 en anlægslov om etablering af Nordhavnstunnelen. Projekteringen af tunnel og en erstatningshavn for lystsejlere fra Svanemøllehavnen, der påvirkes af anlægsarbejderne, er påbegyndt. Selve anlægsarbejderne ventes at foregå fra 2022 til 2027.

Udviklingen af Nordhavn vil foregå over en meget lang tidshorison. I udviklingsperioden arbejdes der med at sikre en sammenhæng mellem de eksisterende aktiviteter i Nordhavn og de nye byområder samtidig med, at det på forhånd forsøges at skabe liv og rammer for fællesskaber for den videre udvikling af Nordhavn. By & Havn ønsker at udvikle den såkaldte tunnelfabrik som ny attraktion i området med etablering af værksteder, atelierer, mødelokaler, spisesteder, studieboliger og forskellige sports- og legefaciliteter.

Foruden den overordnede infrastruktur i form af f.eks. metro og Nordhavnstunnel skal der også etableres lokal infrastruktur og gennemføres byggemodning i By & Havns byområder. I 2019 har der været byggemodningsaktiviteter i stort set alle By & Havns byudviklingsområder fra Ørestad i syd over Teglholmen til Nordhavn. I 2019 har selskabets samlede investeringer i byggemodning i udviklingsområderne udgjort 213 mio. kr. ud af et samlet budget på knap 1 mia. kr.

En del af de mange anlægsarbejder enten i By & Havn-regi eller hos andre bygherrer foregår samtidig med, at beboere og virksomheder er flyttet til de nye byområder eller eksisterende virksomheder fortsat skal drive deres aktiviteter. Det fordrer fra By & Havns side et højt informationsniveau. I 2019 er der derfor sat gang i en proces, der skal sikre en større åbenhed og højere grad af inddragelse af naboerne i byudviklingsaktiviteterne. Dette sikres bl.a. gennem afholdelse af flere borgermøder i både Ørestad og Nordhavn.

### Bæredygtighed er et gennemgående tema i By & Havns byudvikling

Bæredygtighed er et gennemgående tema i By & Havns byudvikling, hvilket bl.a. opnås ved at certificere byudviklingen efter DGNB-standarden til minimum platin. Samtidig stilles krav til nye købere af byggeretter om, at byggerierne skal DGNB-certificeres til minimum guld. By & Havn understøtter også de lokale fællesskaber og bylivsskabende aktiviteter. I 2019 er det konkretiseret ved, at der er åbnet et nyt foreningshus på vand ved Sandkaj i Århusgadekvarteret, og etableringen af et nyt beboerhus i Ørestad er påbegyndt.

By & Havn har både fokus på klimasikring og at skaffe nye udviklingsmuligheder for København. En af løsningerne er etablering af Lynetteholm. I principaftalen mellem Regeringen og Københavns Kommunes overborgmester om udvikling af Lynetteholm skabes en helt ny bydel, der skal rejse sig i Øresund mellem Nordhavn og Refshaleøen og på sigt rumme 35.000 indbyggere og lige så mange arbejdspladser samtidig med, at der opnås en bedre klimasikring af København. Aftalen er efterfølgende blevet godkendt af en forligskreds af Folketingets partier og i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation. I 2019 er der foretaget en arkitektonisk bearbejdning samt igangsat en VVM-undersøgelse og en teknisk udredning. Forud for VVM-undersøgelsen er der afholdt borgermøder og en forhøring. VVM-undersøgelserne ventes afsluttet i 2. halvår af 2020.

### Lejeindtægter udgjorde i 2019 218 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. En fastholdelse af en vis indtjening fra udlejningsaktiviteterne er væsentlig for, at selskabet kan leve op til selskabets økonomiske mål, og vil være en væsentlig indtjeningskilde i de år, hvor salget af byggeretter er lavere end i disse år.

Udviklingen af udlejningsaktiviteterne går i to retninger. En del af udlejningsporteføljen skal fortsat udvikles. Det vurderes, at der er potentiale for at øge lejeindtægterne de kommende år gennem renovering og nyindretning af især ældre pakhuse på Sundmolen, der bliver omdannet til moderne kontorlejemål, i Tulipanområdet i Søndre Frihavn samt enkelte bygninger på Nordre Toldbod. I 2019 har de samlede investeringer i udlejningsområdet været på 24 mio. kr. I strategiperioden frem til 2023 ventes investeret mere end 300 mio. kr. i udlejningsporteføljen.

En anden del af porteføljen vil på sigt falde bort i takt med, at områderne overdrages til byudviklingsaktiviteter. I 2019 har det primært drejet sig om arealer ved Svanemølleholm, hvor lejemål er blevet opsagt, og i de kommende år vil andre lejemål blive eksproprieret i forbindelse med etablering af Nordhavnstunnelen. Overdragelsen af lejemål til byudviklingsaktiviteter har indebåret, at værdien af udlejningsejendommene i 2019 er blevet nedskrevet med 105 mio. kr.

## Planlægning og etablering af seks nye parkeringsanlæg er i gang

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 2019 investerede By & Havn for 184 mio. kr. i nye parkeringsfaciliteter i Nordhavn og Ørestad. Investeringerne vedrørte tre parkeringshuse, herunder bl.a. en parkeringskælder med 1.000 pladser under Kronløbsøen. I 2020 ventes investeringen i yderligere tre parkeringshuse igangsat, og de samlede investeringer i parkeringsfaciliteter i 2020 ventes at udgøre mere end 300 mio. kr.

I 2019 lå den samlede omsætning fra parkeringssegmentet på 94 mio. kr., mens nettoindtjeningen før finansielle poster og ekskl. værdiregulering af gæld udgjorde 66 mio. kr. Omsætningen fra parkering steg i 2019 med 3 pct., hvilket var en lavere vækstrate end tidligere år, hvor væksten har været over 10 pct. Udviklingen i 2019 viser, at omsætningen pr. beboer henholdsvis arbejdsplads i udviklingsområderne har været faldende. For så vidt angår Ørestad vurderes en af faktorerne bag at være stigende konkurrence fra nærliggende parkeringsudbydere, der har en markedsandel på 38 pct.

## Fire projektselskaber stiftet, et afhændes og et likvideres

Projektselskaber er et vigtigt redskab for By & Havn for at få løst byudviklingsopgaver, som ikke kan løses ved blot at sælge byggeretter. Projektselskaberne har i udgangspunktet en tidsbegrænset opgave og afvikles, når opgaven er udført. Et eksempel herpå er Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling, der har solgt sine sidste investeringsejendomme på Amerika Plads. Processen med at likvidere selskabet er nu igangsat. Et andet eksempel er RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, hvis formål har været at understøtte detailhandlen i det nye

bykvarter. By & Havn har været med i selskabets første år, men har nu i 1. kvartal af 2020 afhændet sine ejerandele.

I 2019 blev der samtidig stiftet fire projektselskaber. Foruden Lynetteholm P/S er det Vejlands Kvarter P/S og to selskaber vedrørende udviklingen af Stejlepladsen i Sydhavnen.

## Forudsætninger for en fortsat udvikling af erhvervshavnen er skabt

By & Havns **havnedriftsaktiviteter** er i disse år også under stærk udvikling. Erhvervshavneaktiviteterne i København varetages af det 50 pct. ejede selskab CMP, der også driver erhvervshavnen i Malmø. Udviklingen af CMP's tre hovedaktiviteter i København, krydstogt, container og bulkaktiviteter på Prøvestenen, har været gunstig i 2019. CMP og By & Havn er ved at afslutte forhandlinger om en ny lejeaftale, der skal skabe rammerne for en langsigtet og bæredygtig udvikling af erhvervshavneaktiviteterne i København.

For at skabe plads til byudviklingen i Nordhavn og for at mindske udfordringer i forholdet mellem havn og by er der i de senere år skabt mulighed for at flytte en del af havnedriften til de nyopfyldte områder i Ydre Nordhavn. Foruden de allerede etablerede krydstogtfaciliteter i Ydre Nordhavn planlægger CMP både en udvidelse af krydstogtfaciliteterne og en flytning af containerterminalen fra Levantkaj til Ydre Nordhavn. Flytningen af containerterminalen, der er en væsentlig forudsætning for de kommende års byudvikling i Nordhavn, ventes gennemført i 2023.

Der er dog også på den korte bane søgt løsninger for en mere bæredygtig havnedrift i København. Der blev således i 2019 indgået en aftale mellem DFDS og CMP om at etablere Danmarks første landstrømsanlæg til Oslo-færgerne. Anlægget, som ventes ibrugtaget i 2020, vil være med til at forbedre luftkvaliteten i København.

Der har i 2019 også været stor fokus på den del af Københavns havn, der ikke er ren erhvervshavn. I 2019 startede udmøntningen af By & Havns havnestrategi, som skal gøre Københavns havn til Københavns blå samlingspunkt. Strategien skal være med til at skabe plads til endnu flere aktiviteter i havnen, som samtidig skal være et trygt sted at færdes. Havneseminarer og øget brugerinddragelse er blandt værktøjerne i at nå målet.

## Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelsen</b>					
Nettoomsætning	539	485	452	475	479
Værdireguleringer af investeringsejendomme	602	600	-570	822	395
Af- og nedskrivninger	-122	-96	-83	-124	-126
Resultat af primær drift	817	802	-370	998	586
Finansielle poster netto (eksl. markedsværdiregulering af gæld)	-169	-202	-225	-180	-237
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-654	-119	68	-665	291
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	714	627	-394	839	473
Årets resultat	230	710	-100	354	1.001
<b>Balance</b>					
Aktiver	15.844	15.635	16.376	16.608	15.631
Investeringer i materielle anlægsaktiver	507	314	1.174	467	367
Egenkapital	-3.067	-3.130	-3.837	-3.756	-4.070
Nettorentebærende gæld	16.123	16.121	15.993	17.464	19.392
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	72%	74%	0%	77%	67%
Afkastningsgrad	5%	5%	-2%	6%	4%
Soliditetsgrad	-19%	-20%	-23%	-23%	-26%
Antal medarbejdere	122	113	111	114	113

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

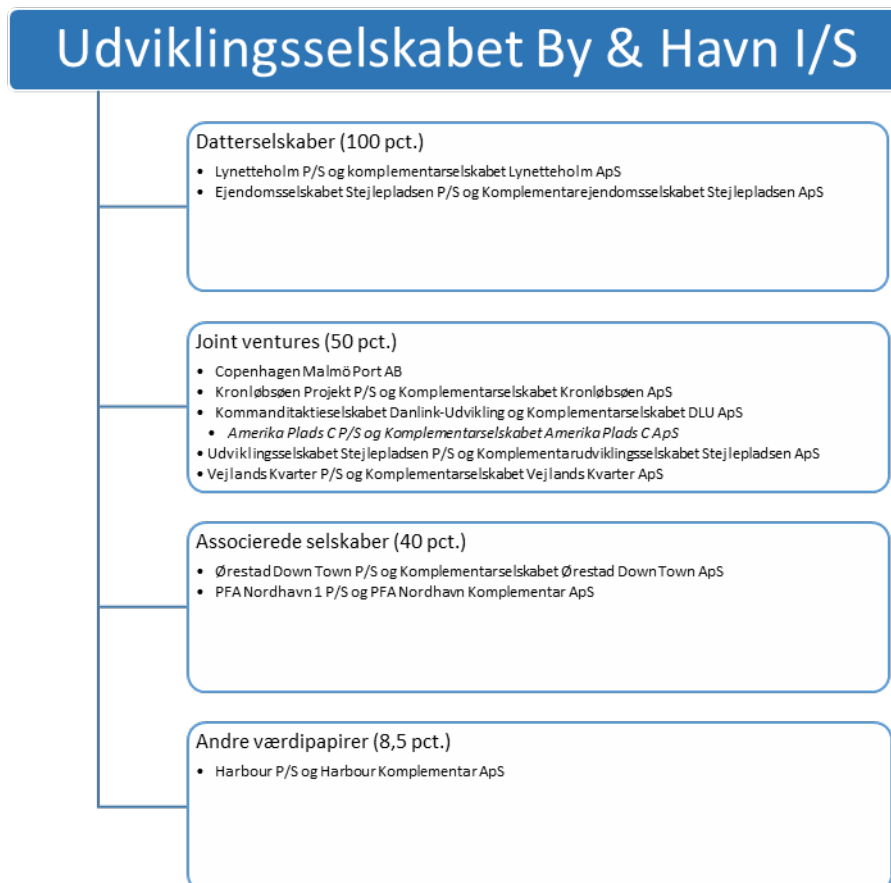
## Nøgletal

Overskudsgrad =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$
Afkastningsgrad =	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$
Egenkapitalforrentning =	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## 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 2019



### 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.

### 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 2020.

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 2020.

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.

### Andre værdipapirer

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 vederlag til medlemmerne af revisionsudvalget.

### **Pia Gjellerup**

Født 1959

Centerleder, Center for Offentlig Innovation.  
Formand for bestyrelsen  
Indtrådt 1. januar 2020  
Udpeget af Københavns Kommune  
Vederlag i 2019: kr. 0

#### Ledelseshverv:

Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse  
Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde

### **Jonas Bjørn Jensen**

Født 1986

Politisk ordfører  
Bestyrelsesmedlem  
Indtrådt 2018  
Udpeget af Københavns Kommune  
Vederlag i 2019: kr. 131.232

#### Ledelseshverv:

Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokratiet  
Bestyrelsesmedlem i Vestforbrænding I/S  
Bestyrelsesmedlem i Copenhagen Malmö Port AB  
Medlem af Trykgruppens Repræsentantskab

### **Mads Lebech**

Født 1967

Næstformand for bestyrelsen  
Formand for revisionsudvalget  
Indtrådt 2010. Genudpeget 2014 og 2018  
Udpeget af Den Danske Stat  
Vederlag i 2019: kr. 314.955

#### Ledelseshverv:

Formand for Turismens Vækstråd  
Formand for Ordrupgaards Advisory Board  
Næstformand i Tivoli A/S  
Bestyrelsesmedlem i Frederiksberg Fonden  
Bestyrelsesmedlem i Rolighedsfonden

### **John Becher Krommes**

Født 1964

Specialarbejder  
Indtrådt 2008. Genvalgt 2010, 2014 og 2018  
Bestyrelsesmedlem  
Valgt af medarbejderne i By & Havn  
Vederlag i 2019: kr. 131.232

#### 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 2019: kr. 96.878

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 2019: kr. 97.518

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  
 Indtrådt 2015. Genvalgt 2018  
 Bestyrelsesmedlem  
 Valgt af medarbejderne i By & Havn  
 Vederlag i 2019: kr. 131.232

**Heidi Wang**

Født 1956

Kommunalpolitiker  
 Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 31. oktober 2019  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2019: kr. 21.671

Ledelseshverv:

Medlem af Borgerrepræsentationen for Liberal Alliance

**Tidligere medlemmer af bestyrelsen i 2019****Carsten Koch**

Født 1945

Indtrådt 2008  
 Udtrådt 1. januar 2020  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2019: kr. 419.939

**Zenia Nørregaard**

Født 1986

Bestyrelsesmedlem  
 Indtrådt 22. august 2019  
 Udtrådt 1. februar 2020  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2019: kr. 34.149

**Alex Vanopslagh**

Født 1991

Indtrådt 2018  
 Udtrådt 31. oktober 2019  
 Udpeget af Københavns Kommune  
 Vederlag i 2019: kr. 109.561

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

Født 1969

Administrerende direktør  
 Tiltrådt 2018  
 Løn i 2019: kr. 2.651.793

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  
 BRF's repræsentantskab

Deltagelse i bestyrelsesmøder i 2019

	Bestyrelsesmøder 6 møder	Revisionsudvalget 3 møder
Carsten Koch	6/6	3/3
Mads Lebech	6/6	3/3
Jonas Bjørn Jensen	6/6	3/3
John Becher Krommes	6/6	3/3
Charlotte Lund*	3/3	1/1
Ida Lysbeck Madsen	6/6	3/3
Zenia Nørregaard**	3/3	2/2
Marianne Sørensen***	5/5	2/2
Alex Vanopslagh****	2/4	2/2
Heidi Wang*****	2/2	1/1

\* Charlotte Lund udtrådte af bestyrelsen den 22. august 2019.

\*\* Zenia Nørregaard indtrådte i bestyrelsen den 22. august 2019.

\*\*\* Marianne Sørensen indtrådte i bestyrelsen den 25. april 2019.

\*\*\*\* Alex Vanopslagh udtrådte af bestyrelsen den 31. oktober 2019.

\*\*\*\*\* Heidi Wang indtrådte i bestyrelsen den 31. oktober 2019.

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

Finansielle risici er uddybet i note 19 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.

## Samfundsansvar

### FN Global Compact

By & Havn har siden 2010 tilsluttet sig FN Global Compact, og udarbejder i den forbindelse en selvstændig rapportering på samfundsansvar, som er indsendt til FN. By & Havns CSR-rapport kan læses her: <http://www.byoghavn.dk/csr>.

### Anbefalinger for god selskabsledelse

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

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

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

## Regnskabsberetning

### Resultat

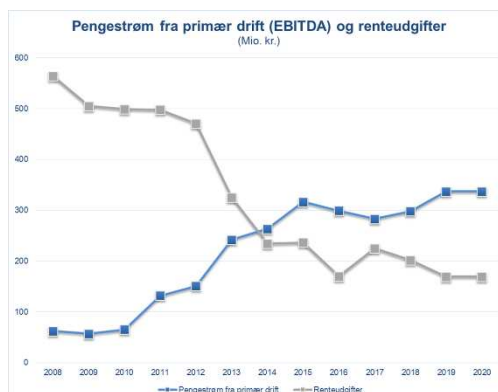
Årets resultat før markedsværdiregulering af gæld udgør 714 mio. kr. mod 627 mio. kr. i 2018. Fremgangen i resultatet kan blandt andet henføres til en stigning i nettoomsætningen (+54 mio. kr.), til et øget resultat fra kapitalandele i datterselskaber mv. (+27 mio. kr.) samt til lavere finansielle udgifter (+33 mio. kr.). Resultatet af den primære drift ekskl. værdireguleringer af investerings-ejendomme er forbedret med 13 mio. kr. Årets resultat inkl. markedsværdiregulering af gæld udgør 230 mio. kr.

I 2019 er nettoomsætningen på 539 mio. kr., hvilket er en stigning på 54 mio. kr., svarende til 10 pct. Stigningen skyldes primært en stigning i jord modtaget i Nordhavn samt en fremgang i havnedriften.

For 2019 udgør værdiregulering af investeringsejendommene 602 mio. kr. mod 600 mio. kr. i 2018. Årets værdireguleringer fordeler sig med 96 mio. kr. fra realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme og 506 mio. kr. fra urealiserede værdireguleringer. De urealiserede værdireguleringer fordeler sig med 611 mio. kr. vedrørende udviklingsejendommene og -105 mio. kr. vedrørende udlejningsejendommene. Værdireguleringerne svarer stort set til det forventede under de nuværende markedsforhold. Den negative værdiregulering af udlejningsejendommene kan henføres til, at en del lejemaal er blevet opsagt eller skal opsiges, da arealerne skal anvendes til den kommende Nordhavnstunnel.

Det samlede omkostningsniveau i form af personaleudgifter og øvrige eksterne udgifter ligger i 2019 over 2018-niveauet, hvilket skyldes øgede omkostninger til ejendomsskatter samt til den løbende drift og administration.

I 2019 udgør EBITDA (ekskl. værdireguleringer af investeringsejendomme) 337 mio. kr. Beløbet mere end dækker nettorenteudgifterne fra selskabets gæld, hvilket er et vigtigt styringsmål for selskabet.



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

I 2019 udgør afskrivningerne 122 mio. kr., hvilket er en stigning på 25 mio. kr. Stigningen skyldes højere afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn samt en højere afskrivning på bygninger, der forventes at blive revet ned de kommende år som en konsekvens af byudviklingen.

I 2019 udgør nettorenteudgifterne 169 mio. kr. (202 mio. kr. i 2018). Indeholdt i årets renteudgifter er resultatandel fra Harbour P/S på 5,7 mio. kr. Foruden denne resultatandel er baggrunden for de lave renteudgifter et fortsat lavt renteniveau samt den lave inflation i 2019. Den lave inflation slår igennem på den tredjedel af den samlede gæld der er placeret i gæld med realrente. I 2019 er de gennemsnitlige finansieringsudgifter af gæld til kreditinstitutter på 1,4 pct. p.a.

I 2019 udgør det samlede resultat fra datterselskaber, joint ventures samt associerede selskaber 66 mio. kr., hvoraf 18 mio. kr. vedrører havnedriftsselskabet CMP og 52 mio. kr. vedrører Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Udviklingen i kommanditaktieselskabet skal ses i lyset af, at selskabet har solgt et parkeringsanlæg på Amerika Plads. Der har til gengæld været et negativt bidrag fra Kronløbsøen Projekt P/S og PFA Nordhavn 1 P/S på samlet 2,6 mio. kr., hvilket kan henføres til, at der er tale om udviklings-selskaber, hvor udviklingsgevinsterne først forventes at vise sig på et senere tidspunkt. By & Havn har afhændet sine ejerandele i PFA Nordhavn 1 P/S i 1. kvartal af 2020.

Som følge af et svagt faldende renteniveau ultimo 2019 i forhold til ultimo 2018 er markedsværdien af selskabets gæld blevet opjusteret med 485 mio. kr. Markedsværdireguleringen har ikke likviditetsmæssig påvirkning.

## Balance

Ved udgangen af 2019 udgør den samlede balance 15.844 mio. kr. (15.635 mio. kr. i 2018). De immaterielle og materielle anlægsaktiver udgør 12.108 mio. kr., hvilket er et fald på 158 mio. kr. i forhold til i 2018. Faldet kan primært henføres til havneindretningerne som følge af afskrivninger på anlægget til modtagelse af jord i Nordhavn.

Ved udgangen af 2019 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.910 mio. kr., hvilket er 372 mio. kr. højere end året før. Stigningen kan primært henføres til tilgang i form af kapitalandele i nye udviklingselskaber samt en positiv resultatudvikling i primært Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling og CMP.

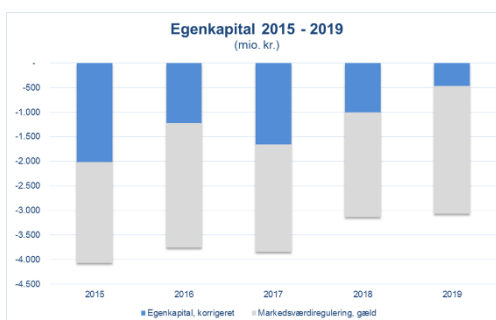
De samlede tilgodehavender er på balancedagen opgjort til 1.037 mio. kr., hvilket er en stigning på 44 mio. kr. Stigningen kan henføres til et øget tilgodehavende fra ejendomssalg, der er steget fra 448 mio. kr. i 2018 til 553 mio. kr. i 2019. Omvendt er værdien af derivater faldet med 51 mio. kr. Det forventes, at alle tilgodehavender fra ejendomssalg vil blive frigivet i 2020.

Ved udgangen af 2019 har By & Havn en obligationsbeholdning på 679 mio. kr. (791 mio. kr. i 2018). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse i indgåede derivataftaler.

Ved udgangen af 2019 udgør de langfristede gældsforpligtelser inkl. den kortfristede del af den langfristede gæld 18.426 mio. kr. mod 18.305 mio. kr. året før.

Den nominelle gæld inkl. gæld til Københavns Kommune er opgjort til 12.838 mio. kr. mod 13.274 mio. kr. i 2018. Den nominelle gæld er således nedbragt med 436 mio. kr. i løbet af 2019.

Efter det overførte resultat for 2019 er egenkapitalen opgjort til -3.067 mio. kr.



Figur 3. Egenkapital 2015 – 2019

Siden selskabets stiftelse er egenkapitalen blevet belastet med negative værdireguleringer af gæld som følge af den faldende rente på i alt 2.600 mio. kr. Ses der bort fra de akkumulerede dagsværdireguleringer af gæld på 2.600 mio. kr., kan (den korrigerede) egenkapital opgøres til -467 mio. kr.

I strategiperioden 2016-2019 var målet at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. opgjort ekskl. effekter fra markedsværdireguleringer af gæld og bidrag til etablering af Nordhavnstunnelen. Ses der bort fra disse effekter, er egenkapitalen siden 1. januar 2016 forbedret med 2.637 mio. kr.

Egenkapitalen er ved udgangen af 2019 opgjort til -3.067 mio. kr. Foruden forbedringen af egenkapitalen med årets resultat på 230 mio. kr. er egenkapitalen blevet belastet som følge af ejernes beslutning om at trække 220 mio. kr. ud af selskabet til brug for Sydhavnsmetroen. Egenkapitalen er til gengæld blevet positivt påvirket af Københavns Kommunes kontante indskud på 54 mio. kr. som en del af erstatningen for den mistede udviklingsmulighed af Ørestad Fælled Kvarter.

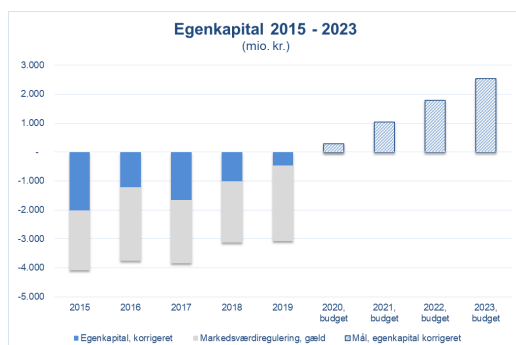


## Forventninger til 2020 og de kommende år

Selskabets ledelse har i den økonomiske styring stor fokus på den langsigtede værdiskabelse i selskabet.

### Ny forretningsstrategi med ambitiøse mål

I 2019 er der udarbejdet nye mål for den kommende strategiperiode, som vedrører årene 2020-2023. De økonomiske ambitioner for den kommende strategiperiode er, at den korrigerede egenkapital (egenkapital ekskl. markedsværdiregulering af gæld) skal forbedres med 3 mia. kr. og at gælden forventes at holdes uændret, hvis der ses bort fra By & Havns bidrag til Nordhavns-tunnelen.



Figur 4. Mål for egenkapital indtil 2023

Nettoomsætningen forventes at falde med ca. 7 pct. i 2020. Nedgangen skyldes en nedgang i jordmodtagelsen i Nordhavn som følge af begrænset kapacitet. For de øvrige områder ventes en stigning i omsætningen.

Omkostningerne for det kommende år forventes at blive øget, hvilket skal ses i sammenhæng med et øget aktivitetsniveau vedrørende især arealudvikling og udlejning.

I 2020 ventes et resultat før markedsværdiregulering af gæld på ca. 400 mio. kr.

Resultatudviklingen på længere sigt er meget følsom over for udviklingen på ejendomsmarkedet. I de seneste år har der været en positiv udvikling på ejendomsmarkedet, og selskabet sælger derfor et tilfredsstillende antal byggeretter. Selskabet forsøger løbende at have byggeretter salgsklare

for at kunne efterkomme markedets efterspørgsel. Samtidig forsøges 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. Der arbejdes derfor løbende med at sikre, at selskabets øvrige forretningsområder fortsat udvikles og dermed kan bidrage til at fastholde et godt cash-flow fra driften til dækning af renterne på selskabets store gældsportefølje.

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.

Trods de store økonomiske udfordringer, som selskabet står over for, medfører selskabsform og ejerkreds, 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

I starten af 2020 er By & Havns andele i det associerede selskab PFA Nordhavn 1 P/S solgt. Salgsværdien er højere end den bogførte værdi.

Ultimo februar 2020 er sagen om tillægskøbesum for solgte byggeretter i Nordhavn afgjort i Københavns Byret til By & Havns fordel. Sagen er nu anket til Landsretten.

By & Havn er som store dele af det danske samfund blevet berørt af udbrud af Corona-virus i februar og marts 2020. De økonomiske konsekvenser forventes at være begrænsede set i forhold til selskabets samlede økonomi. Hvis hændelsen får langsigtet effekt på den danske økonomi i form af en egentlig recession, kan der blive tale om en mærkbar negativ påvirkning af selskabets økonomi.

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

# REGNSKAB



## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af Udviklingselskabet By & Havn I/S' aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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 revisionshandlingerne 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 Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet 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 Udviklingselskabet 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 31. marts 2020

**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	2019	2018
<b>Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019</b>			
Nettoomsætning	1	539.389	485.268
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2	602.094	600.194
Andre driftsindtægter		234	190
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.141.717</b>	<b>1.085.652</b>
Personaleomkostninger	3	-83.716	-81.129
Andre eksterne omkostninger	4	-118.830	-105.992
Af- og nedskrivninger	5	-121.746	-96.257
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>817.425</b>	<b>802.274</b>
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	6	439	0
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	67.978	30.986
Resultat af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	6	-2.095	-4.435
Finansielle indtægter	7	29.988	36.514
Finansielle omkostninger	8	-199.305	-238.524
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>		<b>714.430</b>	<b>626.815</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	9	-484.695	83.023
<b>Årets resultat</b>		<b>229.735</b>	<b>709.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	10		

## Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note      31. dec. 2019      31. dec. 2018

### Aktiver pr. 31. december 2019

#### Anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		2.987	1.847
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>11</b>	<b>2.987</b>	<b>1.847</b>
Investeringsejendomme		10.888.003	10.852.051
Grunde og bygninger		483.806	488.030
Havneindretninger		653.726	759.294
Driftsmateriel		9.635	9.216
Materielle anlægsaktiver under opførelse		19.973	104.886
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		50.000	50.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12</b>	<b>12.105.143</b>	<b>12.263.477</b>
Kapitalandele i datterselskaber	13	27.034	0
Kapitalandele i joint ventures	13	243.461	136.033
Kapitalandele i associerede selskaber	13	58.524	51.819
Øvrige finansielle anlægsaktiver	14	3.688	3.639
Andre værdipapirer	14	202.995	204.094
Derivater	19	1.373.985	1.142.245
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.909.687</b>	<b>1.537.830</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.017.817</b>	<b>13.803.154</b>

#### Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.446	76.203
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	553.322	447.918
Tilgodehavende hos datterselskaber		2.778	140.033
Tilgodehavende hos joint ventures		132.361	0
Tilgodehavende hos associerede selskaber		0	9.497
Derivater	19	107.630	159.042
Andre tilgodehavender	16	157.701	147.244
Periodeafgrænsningsposter	17	8.585	13.073
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.036.823</b>	<b>993.010</b>
Værdipapirer	19	679.039	790.542
Likvide beholdninger	19	110.043	48.713
<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>		<b>789.082</b>	<b>839.255</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.825.905</b>	<b>1.832.265</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.843.722</b>	<b>15.635.419</b>

## Balance

Alle tal i 1.000 kr. Note 31. dec. 2019 31. dec. 2018

### Passiver pr. 31. december 2019

#### Egenkapital

Interessentskabskapital		504.564	450.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		81.525	14.337
Overført resultat		-3.652.660	-3.594.417
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-3.066.571</b>	<b>-3.129.516</b>

#### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser	18	68.751	87.823
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>68.751</b>	<b>87.823</b>

#### Gældsforpligtelser

Kreditinstitutter	19	13.521.615	14.039.620
Leasingforpligtelser	19	47.448	51.142
Deposita		47.719	45.998
Gæld til Københavns Kommune	19	756.138	13.003
Derivater	19	2.216.570	1.879.264
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.589.490</b>	<b>16.029.027</b>

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	19	1.834.706	2.212.571
Gæld til Københavns Kommune	19	2.244	63.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.083	42.294
Gæld til joint venture		1.651	0
Derivater	19	46.129	69.186
Anden gæld		254.484	213.062
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.755	47.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.252.052</b>	<b>2.648.085</b>

<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.841.542</b>	<b>18.677.112</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Passiver i alt</b>		<b>15.843.722</b>	<b>15.635.419</b>
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Eventualforpligtelser mv.	20
Honorar til revisor	21
Nærtstående parter og ejerforhold	22
Segmentoplysninger	25



## Pengestømsopgørelse

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2019

31. dec. 2018

### Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2019

Periodens resultat		229.735	709.838
Reguleringer	23	133.423	-507.125
Ændring i driftskapital	24	83.938	-27.166
Renteindbetalinger og lignende		203.669	242.371
Renteudbetalinger og lignende		-452.425	-502.919
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>198.340</b>	<b>-85.001</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.827	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-505.714	-313.786
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-74.585	-60.616
Salg af investeringsejendomme		1.013.150	1.291.391
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		447	1.324
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		0	10.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>431.471</b>	<b>928.313</b>
Optagelse af lån, nettoprovenue		1.754.267	1.743.580
Tilbagebetaling af gæld		-2.268.251	-3.378.016
Køb og salg af værdipapirer		111.503	409.237
Indbetaling fra interessenter		54.000	0
Udbetaling til interessenter		-220.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-568.481</b>	<b>-1.225.199</b>
Ændring i likvider		61.330	-381.887
Likvider primo		48.713	430.600
<b>Likvider ultimo</b>		<b>110.043</b>	<b>48.713</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		110.043	48.713
<b>Likvider ultimo</b>		<b>110.043</b>	<b>48.713</b>

## Egenkapitaloppgørelse

### Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2019

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Interessent- skabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	450.564	0	-4.287.704	-3.837.140
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-2.214	0	-2.214
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.000	10.000	0
Periodens resultat	0	26.551	683.287	709.838
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>450.564</b>	<b>14.337</b>	<b>-3.594.417</b>	<b>-3.129.516</b>
Indbetaling fra interessenter	54.000	0	0	54.000
Udbetaling til interessenter	0	0	-220.000	-220.000
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder	0	-790	0	-790
Periodens resultat	0	67.978	161.757	229.735
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>504.564</b>	<b>81.525</b>	<b>-3.652.660</b>	<b>-3.066.571</b>

## Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2019 2018

### Note 1 Nettoomsætning

Havneindtægter	2.245	1.920
Lejeindtægter, ejendomme	218.143	214.929
Lejeindtægter, havn	76.829	67.045
Parkeringsindtægter	94.056	91.044
Jordmodtagelse, havn	133.912	101.258
Øvrig omsætning	14.204	9.072
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>539.389</b>	<b>485.268</b>

### Note 2 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Gevinst ved salg af investeringsejendomme	96.014	49.320
Værdireguleringer af investeringsejendomme	506.080	573.268
Øvrige	0	-22.394
<b>Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt</b>	<b>602.094</b>	<b>600.194</b>

### Note 3 Personaleomkostninger

Lønninger	70.996	69.471
Pensioner	6.692	5.634
Andre omkostninger til social sikring	1.173	998
Øvrige personaleomkostninger	4.855	5.026
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>83.716</b>	<b>81.129</b>

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Løn til direktionen	2.422	2.272
Fratrædelsesgodtgørelse til tidligere direktør	0	5.208
Øvrige udbetalinger til direktionen	230	200
Pension til direktionen	0	141
Bestyrelse	1.492	1.402
<b>Vederlag til direktion og bestyrelse i alt</b>	<b>4.144</b>	<b>9.223</b>

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

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>122</b>	<b>113</b>
-------------------------------------------------------	------------	------------

### Note 4 Andre eksterne omkostninger

Drifts- og administrationsomkostninger	80.710	75.561
Ejendomsskatter og afgifter	38.120	30.431
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>118.830</b>	<b>105.992</b>

## Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2019 2018

### Note 5 Af- og nedskrivninger

Bygninger	9.549	2.590
Havneindretninger	108.181	91.190
Driftsmateriel	3.329	2.973
Software	687	4
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-500
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>121.746</b>	<b>96.257</b>

I afskrivninger vedrørende havneindretninger udgør 86.677 tkr. afskrivninger vedrørende jorddepot. For 2018 udgjorde afskrivningen 69.597 tkr.

### Note 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat af andel i datterselskaber efter skat	439	0
Resultat af andel i joint ventures efter skat	67.978	30.986
Resultat af andel i associerede selskaber efter skat	-2.095	-4.435
<b>Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>66.322</b>	<b>26.551</b>

### Note 7 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede selskaber	112	397
Renteindtægter, Københavns Kommune	755	413
Kursgevinst, Københavns kommune	23.403	0
Dagsværdiregulering af andre værdipapirer	5.701	35.690
Andre finansielle indtægter	17	14
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>29.988</b>	<b>36.514</b>

### Note 8 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kreditinstitutter	281.380	307.273
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	-91.648	-105.457
Renteomkostninger, værdipapirer	5.542	7.673
Renteomkostninger, Københavns Kommune	0	23.095
Finansiel leasing	3.193	3.189
Valutakursreguleringer	837	2.710
Andre finansielle omkostninger	1	41
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>199.305</b>	<b>238.524</b>

## Noter

Alle tal i 1.000 kr. 2019 2018

### Note 9 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Markedsværdiregulering af lån	-416.506	-221.427
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	-68.189	304.450
<b>Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt</b>	<b>-484.695</b>	<b>83.023</b>

### Note 10 Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	67.978	26.551
Overført overskud	161.757	683.287
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>229.735</b>	<b>709.838</b>

### Note 11 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr. Software

Kostpris 1. januar	1.851
Overførsler i perioden	1.827
Kostpris 31. december 2019	<u>3.678</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	4
Periodens afskrivninger	687
Af- og nedskrivning 31. december 2019	<u>691</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>2.987</u></b>
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	10.226.284	554.127	1.466.926	36.603	104.955	50.000
Reklassifikation	0	0	0	0	0	0
Tilgang	40.477	0	0	0	466.992	0
Afgang i perioden	-756.972	0	0	-2.913	0	0
Overførsler i perioden	538.019	5.325	2.613	4.193	-551.974	0
Kostpris 31. december 2019	10.047.808	559.452	1.469.539	37.883	19.973	50.000
Værdireguleringer 1. januar	625.767	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	465.140	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-250.712	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2019	840.195	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	66.097	707.632	27.387	0	0
Periodens afskrivninger	0	9.549	108.181	3.329	0	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	-2.468	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	75.646	815.813	28.248	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>10.888.003</b>	<b>483.806</b>	<b>653.726</b>	<b>9.635</b>	<b>19.973</b>	<b>50.000</b>

I grunde og bygninger indgår finansielt leasede aktiver med tkr. 55.677

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2019 opgjort til en værdi af 10.888 mio. kr. Investeringsejendommene består dels af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 2.964 mio. kr., dels af udviklingsejendomme til en værdi af 7.924 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de parkeringsanlæg, som selskabet investerer i, og af værdien af de tillægskøbesummer, der opkræves for de byggeretter, der ligger placeret tæt på kommende 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. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2019 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2019.

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

## Noter

### Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### 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, efterhånden som selskabets arealer omdannes.

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 5,9 pct., lagerlejemål 0,4 pct. samt showroom, butik og restaurant 4,4 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 2019.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4,0 og 7,25 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 uopsigelighedsperiode på 18 år, er anvendt et afkastkrav på 3 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 5,88 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita (48 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 2.958 mio. kr. til 2.560 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 3.521 mio. kr.

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Primære afkastkrav (pct.)	+1,0	+0,5	Centralt skøn, 5,88 pct.	-0,5	-1,0
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	2.560	2.745	2.958	3.215	3.521

## Noter

### Note 12 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Udviklingsejendomme:

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt ca. 3,3 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,9 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 prisudvikling, afhændelsestidspunkt og diskonteringsfaktor, idet der er taget udgangspunkt i dagens markedssituation. Den modelmæssige tilgang til værdifastsættelsen indebærer, at de beregnede dagsværdier øges i takt med, at realiseringstidspunktet nærmer sig.

#### Følsomhedsberegninger

Den samlede værdi af udviklingsejendommene er pr. 31. december 2019 opgjort til 7.930 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. 4,8 pct. realt (ca. 7,9 pct. nominelt).

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af udviklingsejendommene mindskes med ca. 1.100 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med ca. 1.500 mio. kr.

#### Værdi af udviklingsejendomme ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	5,9 pct.	5,4 pct.	Centralt skøn, 4,9 pct.	4,4 pct.	3,9 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	6.875	7.365	7.930	8.591	9.376

#### Salgstidspunkt

Det er forudsat, at de tilgængelige 3,3 mio. etagemeter sælges over en ca. 50-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 588 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 558 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.)	7.343	7.930	8.488

#### 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 ændring i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en ændring i de beregnede dagsværdier på ca. 900 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.)	8.834	8.382	7.930	7.478	7.026



## Noter

### Note 13 Finansielle anlægsaktiver

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Kapitalandele i datterselskaber	Kapitalandele i joint ventures	Kapitalandele i associerede selskaber
Kostpris 1. januar	0	252.501	61.454
Periodens tilgang	26.595	40.240	8.800
Periodens afgang	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>26.595</b>	<b>292.741</b>	<b>70.254</b>
Værdireguleringer 1. januar	0	-116.468	-9.635
Valutakursregulering	0	-790	0
Periodens resultat	439	67.978	-2.095
Periodens afgang	0	0	0
Udbytte til moderselskabet	0	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2019</b>	<b>439</b>	<b>-49.280</b>	<b>-11.730</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>27.034</b>	<b>243.461</b>	<b>58.524</b>

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	
<b>Datterselskaber:</b>				
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	21.515	100 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	100 pct.
Lynetteholm P/S	København	TDKK	5.000	100 pct.
Komplementar Lynetteholm ApS	København	TDKK	40	100 pct.
<b>Joint ventures:</b>				
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	50 pct.
Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling	København	TDKK	10.000	50 pct.
DLU ApS	København	TDKK	125	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	1.565	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	400	50 pct.
Komplementarselskabet Vejlands Kvarter ApS	København	TDKK	40	50 pct.
<b>Associerede selskaber:</b>				
Ørestad Down Town P/S	København	TDKK	18.500	40 pct.
Ørestad Down Town ApS	København	TDKK	80	40 pct.
PFA Nordhavn 1 P/S	København	TDKK	5.200	40 pct.
PFA Nordhavn Komplementar ApS	København	TDKK	50	40 pct.

## Noter

### Note 14 Øvrige finansielle anlægsaktiver

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Andre værdipapirer	Andre tilgode- havender
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	204.094	3.639
Periodens tilgang	5.701	84
Periodens afgang	-6.800	-35
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>202.995</b>	<b>3.688</b>

<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	31. dec. 2019	31. dec. 2018
-----------------------------	---------------	---------------

### Note 15 Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme

Skødekonti og garantier	325.582	70.358
Andre tilgodehavender ejendomssalg	227.740	377.560
<b>Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt</b>	<b>553.322</b>	<b>447.918</b>

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 553 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

### Note 16 Andre tilgodehavender

Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	85.948	84.446
Grundskyld	21.693	19.965
Øvrige tilgodehavender	50.060	42.833
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>157.701</b>	<b>147.244</b>

### Note 17 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalinger	3.681	9.185
Periodiserede salgsmkostninger	4.904	3.888
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>8.585</b>	<b>13.073</b>

## Noter

### Note 18 Andre hensatte forpligtelser

Alle tal i 1000 kr.	Vedr. ejd. salg	Miljøforanstaltninger	Understøttelsesfond	Øvrige	I alt
Kostpris 1. januar	24.678	40.700	51	22.394	87.823
Tilgang i perioden	3.324	0	0	0	3.324
Afgang i perioden	0	0	-2	-22.394	-22.396
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>28.002</b>	<b>40.700</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>68.751</b>

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	0
Mellem 1 og 5 år	36.051
Efter 5 år	32.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>68.751</b>

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

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forpligtelser til oprensning af solgte byggearealer i Indre Nordhavn og af udlejede arealer på Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2019 for Havnens Understøttelsesfond udviste en præmiereserve på i alt 0,1 mio. kr. Den forsikringstekniske reserve opgøres én gang årligt.

By & Havn har i 2015 fået udbetalt tilgodehavende byggemodningsmoms. Skattestyrelsen har gennemgået grundlaget og på den baggrund afgjort, at By & Havn skal tilbagebetale 22 mio. kr. By & Havn har i den forbindelse klaget til Skatteankestyrelsen og afventer endelig afgørelse. Beløbet er afregnet til Skattestyrelsen.

Alle tal i 1.000 kr. 31. dec. 2019      31. dec. 2018

### Note 19 Gældsforpligtelser

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser til dagsværdi specificeres således:

Kreditinstitutter	15.352.626	16.248.664
Derivater	781.084	647.163
Leasingforpligtelser	51.142	54.669
Gæld til Københavns Kommune	758.382	76.454
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.943.234</b>	<b>17.026.950</b>

#### Løbetid på gældsforpligtelser:

Alle tal i 1000 kr.	Kreditinstitutter	Derivater	Finansiel Leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt
Kortfristet gæld	1.892.513	-61.501	3.694	0	1.834.706
Forfalder mellem 1 og 5 år	4.372.970	-231.797	16.622	758.382	4.916.177
Forfalder efter 5 år	9.087.143	1.074.382	30.826	0	10.192.351
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.352.626</b>	<b>781.084</b>	<b>51.142</b>	<b>758.382</b>	<b>16.943.234</b>

Andre finansielle gældsforpligtelser forfalder inden for 12 måneder.

## Noter

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2019

31. dec. 2018

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Kategorisering af aktiver og passiver:

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.446	76.203
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	553.322	447.918
Tilgodehavende hos datterselskaber	2.778	140.033
Tilgodehavende hos joint ventures	132.361	0
Tilgodehavende hos associerede selskaber	0	9.497
Andre tilgodehavender	157.701	147.244
<b>Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris</b>	<b>920.608</b>	<b>820.895</b>
Derivater ekskl. renter	1.383.185	1.204.437
Derivater, renter	98.430	96.850
Værdipapirer	679.039	790.542
Likvide beholdninger	110.043	48.713
<b>Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>2.270.697</b>	<b>2.140.542</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.083	42.294
Gæld til joint venture	1.651	0
Leasingforpligtelser	51.142	54.669
Anden gæld ekskl. renter	196.615	132.062
<b>Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris</b>	<b>313.491</b>	<b>229.025</b>
Kreditinstitutter	15.352.626	16.248.664
Gæld til Københavns Kommune	758.382	76.454
Derivater ekskl. renter	2.222.392	1.895.226
Derivater, renter	40.306	53.224
Anden gæld, renter	57.488	81.000
<b>Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>18.431.195</b>	<b>18.354.568</b>

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

	Aktiver	Passiver
Renteswaps	1.380.842	-2.202.982
Valutaswaps	2.329	-19.411
Terminsforetninger	14	0
<b>Derivater i alt</b>	<b>1.383.185</b>	<b>-2.222.392</b>
Bruttoværdi derivater	1.383.185	-2.222.392
Vedhængende renter	98.430	-40.306
<b>Bruttoværdi total</b>	<b>1.481.615</b>	<b>-2.262.699</b>

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

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.

## Noter

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### 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.

#### Renterisici:

Selskabets finanstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorizont, idet renteniveauet i strategiperioden frem til og med 2019 skal holdes under 1,5 pct. realt. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2019 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Variabel forrentet gæld (under 1 år)	Fast forrentet gæld (over 1 år)	Indekseret gæld (realrente- baseret)
Ramme	0-40 pct.	30-60 pct.	20-40 pct.
Pr. 31. december 2019	24,2 pct.	39,6 pct.	36,2 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:

	DKK	EUR	Total
Procent	82	18	100

Rentebindingen er fordelt med en eksponering på 82 pct. i DKK og 18 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.

## Noter

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Renterisici (fortsat):

Rentebindingstid opgjort i nominelle hovedstole:

Alle tal i 1000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominal værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	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	789.081
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 renteswaps	-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
<b>Nettogæld</b>	<b>-2.927.637</b>	<b>72.273</b>	<b>0</b>	<b>-300.000</b>	<b>0</b>	<b>-8.924.559</b>	<b>-12.079.923</b>	<b>-15.344.628</b>

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 645 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 605 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. 10 mio. kr. og 22 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

#### Valutarisici:

Selskabet kan i henhold til den fastlagte finansstrategi indgå gældsforpligtelser i henholdsvis DKK og EUR.

Selskabets valutarisici relaterer sig til den del af låneporteføljen og likvide indestående, der er placeret i andre valutaer end basisvalutaen (DKK), hvilket vil sige EUR. Finansielle derivater indgår i opgørelsen af valutakursrisikoen.

Alle tal i 1.000 kr.	DKK	EUR	GBP	Total
Procent	82 pct.	18 pct.	0 pct.	100 pct.
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	12.525.786	2.820.354	-1.478	15.344.662

## Noter

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Kreditrisici:

Kreditrisici udtrykker risikoen for, at modparten ikke opfylder sine betalingsforpligtelser. Selskabets kreditrisici kan henføres til placering af overskudslikviditet og tilgodehavender fra derivattransaktioner samt kundetilgodehavender.

Modpartsrisici styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der kan accepteres for hver modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens rating hos de internationale ratingbureauer. Selskabet indgår kun aftaler med modparter, hvis der foreligger en aftale om sikkerhedsstillelse (CSA-aftale). Kreditrisikoen ved disse aftaler vurderes til 0.

Selskabet har i videst muligt omfang begrænset overskudslikviditeten og udelukkende haft indskud i banker med høj kreditværdighed. Placeringen kan foretages som indskud i banker, ved køb af obligationer eller lignende. Der har ikke været hændelser, hvor selskabet ikke har modtaget forfaldne betalinger.

Grundet den høje kreditværdighed kan der i henhold til selskabets finansieringsinstruks placeres ubegrænset i statsobligationer udstedt eller garanteret af OECD-lande med højeste long-term rating, samt danske realkreditobligationer med senior-status og en maksimal løbetid på 2 år og en rating på minimum AA.

For så vidt angår likviditetsplaceringer i banker skal der i henhold til finansieringsinstruksen følges følgende rammer:

Lang rating	Mio. kr.	Maks. løbetid, år
Aaa/AAA	500	1,00
Aa1/AA+	250	0,50
Aa2/AA		
Aa3/AA-		
A1/A+	150	0,25
A2/A		
A3/A-		

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet:

Alle tal i 1000 kr.	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	679.039	0	0	0	3
Rating AA	0	1.448.662	0	0	0
Rating A	0	0	0	0	0
Rating BBB	0	0	36.824	0	0
<b>I alt</b>	<b>679.039</b>	<b>1.448.662</b>	<b>36.824</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

By & Havn har afgivet sikkerhedsstillelse for 608 mio. kr

Selskabet har ingen væsentlige risici 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.

Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme vedrører skødekonti og garantier, hvor der ikke er risiko for tab.

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

## Noter

### Note 19 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.

I mio. kr.	Varighed	BPV	Dagsværdi
Nominel gæld	7,74	7.084	15.404.545
Realrentegæld	8,79	5.420	-15.294.502
<b>Nettogælden</b>	<b>8,16</b>	<b>12.504</b>	<b>110.043</b>

Selskabets varighed udgjorde 8,16 år ultimo 2019, sammensat af 7,74 år på den nominelle gæld og 8,79 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 12,5 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. Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

#### 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).

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

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

Gæld til kreditinstitutter er indregnet til markedsværdien i et aktivt marked.



## Noter

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

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.

#### 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 på byggeretter vil påvirke selskabets indtjening. Derudover vil faldende priser på ejendomme forventeligt medføre fald i salgspriserne på selskabets byggeretter.

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

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2019

31. dec. 2018

Selskabets likviditetsreserve består af følgende:

Likviditetsreserven fordeler sig således:

Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	71	311
Kontanter	11	10
Likvide beholdninger	110.043	48.703
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
<b>Likviditetsreserven i alt</b>	<b>210.125</b>	<b>149.024</b>

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.

## Noter

### Note 19 Gældsforpligtelser (fortsat)

#### Leasingforpligtelser:

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

#### Københavns Kommune:

Den samlede gæld til Københavns Kommune på 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.

### Note 20 Eventualforpligtelser mv.

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 forsikringsselskabet er der gennemført en syns- og skønsforretning med henblik på at afdække skadesomfang og -årsag. Skadesudbedringerne er i skønsrapporten modtaget i maj 2017 blevet opgjort til 116,0 mio. kr. Forsikringsselskabet har afvist anmeldte stormskader, eftersom ZMM ikke har opfyldt 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. Den supplerende skønsrapport fra marts 2019, som især omhandlede den midlertidige afstivning, har medført, at ZMM i november 2019 har stillet yderligere spørgsmål til skønsmændene, som vil betyde udarbejdelse af en supplerende skønsrapport 2. Ligeledes ønsker ZMM nye skønsmænd udpeget af Voldgiftsnævnet.

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. Skønsmændene har afholdt skønsforretning i januar 2020, hvor Barslunds skønstema blev gennemgået. Det er By & Havns vurdering, at i forhold til opklassificering af jord står By & Havn i en gunstig position, mens der er usikkerheder omkring udfaldet vedrørende de øvrige krav.

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 er budgetreserven aktiveret, således at By & Havn har udbetalt 220 mio. kr. Etableringen af Sydhavnsmetroen ventes at foregå frem til ca. 2023.

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 medinstævne By & Havn. By & Havn har modtaget stævningen i starten af 2020.

## Noter

### Note 20 Eventualforpligtelser mv. (fortsat)

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 der ikke kan blive rejst krav, kan det medføre yderligere omkostninger.

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 der derfor skal betales fuld afgift, som beløber sig til 10,9 mio. kr. SKAT's afgørelse er stadfæstet i Østre Landsret i februar 2020. Sagen vil blive anket til Højesteret.

By & Havn har i forbindelse med overdragelsen søgt rådgivning hos Bech-Bruun. Såfremt Højesteret stadfæster afgørelsen, vil den forhøjede tinglysningsafgift dog være omfattet af Bech-Bruuns rådgiverforsikring.

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 2019 udgør 269 mio. kr. (mod 254 mio. kr. pr. 31. december 2018), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 105 mio. kr. (mod 110 mio. kr. pr. 31. december 2018). Overdækningen i Pensionskassen udgør 163 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

### Kontraktlige forpligtelser

By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 378,4 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisetrakter på ca. 139 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 2019 er der modtaget garantistillelser på i alt 101 mio. kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler på kørende materiel. Aftalerne løber i 3-7 år med en restforpligtelse på 4,9 mio. kr.

### Note 21 Honorar til revision

Alle tal i 1000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Skatte-rådgivning	Andre ydelser	I alt	2018
Figsrevisionen	-183	0	0	0	0	-183	387
Deloitte	1.037	45	85	0	1.336	2.503	2.202
PricewaterhouseCoopers	0	0	0	0	0	0	47
Andre	0	11	0	0	0	11	9
<b>I alt</b>	<b>854</b>	<b>56</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>1.336</b>	<b>2.331</b>	<b>2.645</b>

## Noter

### Note 22 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag
Københavns Kommune	København	Interessant
Den Danske Stat	Danmark	Interessant

#### 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.)

Alle tal i 1.000 kr.

31. dec. 2019

31. dec. 2018

### Note 23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-29.994	-36.514
Finansielle omkostninger	199.310	238.524
Markedsværdiregulering af gæld	484.695	-83.023
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-602.094	-600.194
Regulering realiserede salg	26.084	-95.628
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-2	0
Periodens af- og nedskrivninger	121.746	96.261
Indtægt af kapitalandele i associerede selskaber efter skat	2.094	4.435
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	-438	0
Indtægt af kapitalandele i joint ventures efter skat	-67.978	-30.986
<b>Reguleringer i alt</b>	<b>133.423</b>	<b>-507.125</b>

### Note 24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-11.681	-32.418
Ændring i andre hensatte forpligtelser	17.351	-37.652
Ændring i leverandører mv.	-89.608	97.236
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b>-83.938</b>	<b>27.166</b>

## Note 25 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2019 Udlejning	2019 Havnedrift	2019 Parkering	2019 Areal	2019 I alt
Indtægter	216.513	87.908	94.056	141.146	539.623
Værdiregulering investeringsejendomme	-104.713	0	-116.444	823.251	602.094
Omkostninger	-71.306	-18.047	-27.902	-85.291	-202.546
<b>Resultat før ned- og afskrivninger</b>	<b>40.494</b>	<b>69.861</b>	<b>-50.290</b>	<b>879.106</b>	<b>939.171</b>
Ned- og afskrivninger	-5.511	-26.840	-1.753	-87.642	-121.746
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>34.983</b>	<b>43.021</b>	<b>-52.043</b>	<b>791.464</b>	<b>817.425</b>

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
<b>Anlægsaktiver</b>					
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
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.041.882</b>	<b>1.024.299</b>	<b>1.729.418</b>	<b>8.222.218</b>	<b>14.017.817</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	553.322	553.322
Tilgodehavender	51.296	134.202	6.261	291.742	483.501
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51.296</b>	<b>134.202</b>	<b>6.261</b>	<b>845.064</b>	<b>1.036.823</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
Leverandørgæld	14.032	5.634	9.297	35.120	64.083
Anden gæld	198.569	39.113	234.150	1.584.863	2.056.695
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>212.601</b>	<b>44.747</b>	<b>243.447</b>	<b>1.619.983</b>	<b>2.120.778</b>

**Note 25** Segmentoplysninger (fortsat)

	2018	2018	2018	2018	2018
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
Indtægter	214.765	76.816	91.004	102.873	485.458
Værdiregulering investeringsejendomme	65.002	0	13.520	521.672	600.194
Omkostninger	-67.676	-11.686	-35.353	-72.402	-187.117
<b>Resultat før ned- og afskrivninger</b>	<b>212.091</b>	<b>65.130</b>	<b>69.171</b>	<b>552.143</b>	<b>898.535</b>
Ned- og afskrivninger	-5.444	-19.651	-1.023	-70.143	-96.261
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>206.647</b>	<b>45.479</b>	<b>68.148</b>	<b>482.000</b>	<b>802.274</b>

	31. dec. 2018	31. dec. 2018	31. dec. 2018	31. dec. 2018	31. dec. 2018
<i>Alle tal i 1.000 kr.</i>	Udlejning	Havnedrift	Parkering	Areal	I alt
<b>Anlægsaktiver</b>					
Software	0	0	1.645	202	1.847
Investeringsejendomme	2.958.217	59	1.665.000	6.228.775	10.852.051
Grunde og bygninger	7.561	419.048	0	61.421	488.030
Havneindretninger	69.397	551.553	0	138.344	759.294
Driftsmateriel	1.693	793	1.412	5.318	9.216
Materielle anlægsaktiver under opførelse	59.305	28	23	45.530	104.886
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	294	57.800	0	1.479.736	1.537.830
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.096.467</b>	<b>1.029.281</b>	<b>1.668.080</b>	<b>8.009.326</b>	<b>13.803.154</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	447.918	447.918
Tilgodehavender	50.135	145.837	5.756	343.364	545.092
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>50.135</b>	<b>145.837</b>	<b>5.756</b>	<b>791.282</b>	<b>993.010</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
Leverandørgæld	8.242	2.062	4.216	27.774	42.294
Anden gæld	195.637	16.428	220.412	2.124.374	2.556.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>203.879</b>	<b>18.490</b>	<b>224.628</b>	<b>2.152.148</b>	<b>2.599.145</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber 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" og "Resultat af kapitalandele i joint ventures" og "Resultat af kapitalandele i associerede selskaber".

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

Såfremt interessentskabets datterselskaber, associerede selskaber og joint ventures 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 i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsperiodens udgang. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer 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 ejendomme, der anses for solgt på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

### Andre driftsindtægter

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

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

### Omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.



Afskrivninger

Immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, dog maksimalt over 5 år.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi. Scrapværdien af immaterielle og materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Finansielt leasede aktiver afskrives over aktivets økonomiske levetid.

Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

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

Finansielle poster

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

Dagsværdiregulering af finansielle poster

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

**Balancen**Immaterielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter de modeller, der, ved inddragelse af ekstern professionel valuar, blev anvendt ved interessentskabets stiftelse under hensyntagen til ejendommenes særlige karakteristika:

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de

enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

- Dagsværdien af udviklingsarealer måles til den tilbagediskonterede værdi af den forventede salgsværdi for de enkelte udviklingsarealer ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav for de pågældende arealer.

Principper, beregningsmetoder og forudsætninger for ledelsens skøn over ejendommenes dagsværdier fremgår af noten "Materielle anlægsaktiver".

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Nedskrivningsvurdering af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi, gennemgås periodisk for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Domicilejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

For kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber henvises til beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Behandling af kapitalandele i datterselskaber, joint ventures og associerede selskaber i moderselskabet".

Tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på interessentskabets erfaringer.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til miljøforanstaltninger vedrørende forureningsforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes, når interessentskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

#### Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Gæld til finansieringsinstitutter og til Nationalbanken måles på tidspunktet for låneoptagelse til dagsværdi, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi, da der for disse finansielle forpligtelser er foretaget tilvalg af dagsværdioptionen i IFRS 9. Dagsværdioptionen er valgt, da måling til dagsværdi væsentligt fjerner den målingsmæssige inkonsistens, der ellers ville kunne opstå ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter indeholdt både under aktiver og passiver måles til dagsværdi. Finansielle instrumenter med løbetid over 1 år klassificeres som henholdsvis finansielle anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser interessentskabets pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, periodens forskydning i likvider samt interessentskabets likviditet ved periodens begyndelse og udgang.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres efter den indirekte metode som periodens primære drift reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen og renteind- og udbetalinger. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, bortset fra "Kortfristet del af langfristet gæld", ekskl. de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt pengestrømme til og fra ejerne.

#### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Kortfristet bankgæld".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.



# LEDELSES- PÅTEGNING

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 for Udviklingselskabet By & Havn I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

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

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at selskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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 17. april 2020. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 31. marts 2020

### Direktion

Anne Skovbro  
*Adm. direktør*

### Bestyrelse

Pia Gjellerup  
*Formand*

Mads Lebech  
*Næstformand*

Jonas Bjørn Jensen

John Becher Krommes

Charlotte Lund

Ida Lysbeck Madsen

Marianne Sørensen

Heidi Wang

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

