2024

Årsrapport

BY&HAVN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære interessentskabsmøde den 9. april 2025.

Katinka Boysen-Kleist
Dirigent

Om denne rapport

Denne rapport er Udviklingsselskabet By & Havn I/S' årsrapport indeholdende finansiel rapportering og bæredygtighedsrapportering for 2024. Den dækker regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

På både den finansielle side og bæredygtighedsmæssigt er årsregnskabet udarbejdet efter Årsregnskabsloven.

Med hensyn til bæredygtighedsrapporteringen følger rapporteringen bestemmelserne i Årsregnskabsloven § 99a. Rapporten omfatter den lovpligtige redegørelse om den kønsmæssige sammensætning af ledelse § 99b, den lovpligtige redegørelse om mangfoldighed i ledelsen § 107d og den lovpligtige redegørelse for dataetik § 99d.

Rapportens struktur og indhold afspejler på en række områder oplysningskrav i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), og er udtryk for By & Havns forberedelse til at kunne rapportere på CSRD.

Afrapporteringen udgør By & Havns fremskridtsrapport, som er krævet af deltagende virksomheder i FN's Global Compact.

Årsrapporten er offentliggjort på By & Havns hjemmeside.

Asger Korsgaard vandt fotokonkurrencen This is Ørestad, som blev afholdt i anledning af, at det i 2024 var 20 år siden de første beboere flyttede ind i Ørestad. 1.102 fotos blev sendt ind til konkurrencen og bedømt af de tre fotografer Trine Søndergaard, Tine Solkær Reingaard og Christian Falck Wolff.

Dommernes udtalelse om 1. pladsen:
Billedet er kompositorisk meget vellykket og motivmæssigt overraskende i kontrasten mellem by og natur. Hestene i forgrunden skaber sammen med den sort/hvide æstetik en fornemmelse af "Wild West", som taler ind i Ørestad som et sted, hvor nybyggere slår sig ned på nyt land. Nybyggere som ikke er bange for at tage fat og hvor mange forskellige nationaliteter bor og lever. Hestene i forgrunden skaber en dejlig fremdrift i billedet og byen med kranerne i baggrunden repræsenterer essensen af Ørestad: En ung bydel under opbygning, hvor der sker meget.

Det er et stemningsfuldt billede af naturen på kanten af byen med interessante referencer til Ørestads oprindelse og særlige kendetegn, som man ikke med det første bliver færdig med at studere og tænke over.

Forsidefoto: Asger Korsgaard

Øvrige fotos: Peter Sørensen, Kontraframe, Jonas Lysholdt Ejderskov/WWF Verdensnaturfonden, Michael Levin

Indhold

01 Introduktion til By & Havn

Forord 05
By & Havns strategiske fundament 07
Sådan skaber By & Havn værdi 08
Sådan arbejder By & Havn 09
2024 i korte træk 10
Hoved- og nøgletal 11

02 Ledelsesberetning

Strategi og forretning **12**
Mål for strategiperioden 2024-2027 13

Året i hovedtræk **14**
Regnskabsberetning 15
Forventninger til 2025 og de kommende år 18
By & Havns forretningsområder og værdikæder 19
Gode bykvarterer 20
En levende havn 24
Attraktive lejemål 29
Nem og tryg parkering 32
Stormflodssikring 35

Corporate governance **38**
Risikostyring 39
By & Havns styringsmodel 43
Selskabsmæssige forhold 44
Direktion og bestyrelse 45
Lovpligtige redegørelser i henhold til Årsregnskabsloven 47

03 Samfundsansvar og ESG

Generel information **49**
Grundlag for bæredygtighedsrapporteringen 50
Strategiske 2030-mål 51
Fra bæredygtighed i forretningsstrategi over ESG til ESRS 52
ESG-nøgletal 53
ESG-styring og organisation 55
Dobbelt væsentlighedsanalyse 56

Afrapportering **62**
Om afrapporteringen og plan for CSRD-implementering 63
Afrapportering ESG Strategiske indsatser 2024 64
Environment 67
Social 77
Governance 82

Yderligere information **86**
Indeks Årsregnskabslov og FN Global Compact 87
Anvendt regnskabspraksis ESG 90

04 Regnskab

De uafhængige revisorers påtegning 93
Anvendt finansiel regnskabspraksis 95
Resultat og balance 99
Noter 102

05 Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning 130

01

Introduktion til By & Havn

05 Forord
07 By & Havns strategiske fundament
08 Sådan skaber By & Havn værdi
09 Sådan arbejder By & Havn
10 2024 i korte træk
11 Hoved- og nøgletal

Forord

Forretning og bæredygtighed er to sider af samme sag

By & Havn er stiftet af Folketinget og Borgerrepræsentationen for at kunne sikre en både helhedsorienteret og velgennemtænkt by- og havneudvikling i København, hvor de forretningsbaserede afkast bliver i byen.

Inden for rammerne af det mandat og i de opgaver, som By & Havn får overdraget at løse, er det vores klare ambition, at bæredygtighedstiltag og forretning skal gå hånd i hånd. Vi vil gøre en positiv forskel for miljø, klima og social bæredygtighed som en integreret del af vores forretning.

I 2024 har vi taget hul på at indfri de ambitiøse mål for både bæredygtighed og økonomi, der er opstillet i By & Havns forretningsstrategi for perioden 2024-2027.

Vores succeskriterier handler ikke kun om at skabe værdi i kroner og ører, men i høj grad også om at levere værdi i form af det, som får nye bykvarterer og havnen til at fungere og være steder, hvor mennesker ønsker at bo, arbejde og besøge. Kort sagt – at leve. Både byudvikling og havneudvikling sker på den lange bane. Det understreges af, at By & Havn i 2024 fejrede 10 år med byudvikling i Nordhavn og 20 år i Ørestad sammen med områdernes beboere og virksomheder.

Inden for By & Havns virkefelt er der en række muligheder for at bidrage til en bæredygtig by- og havneudvikling. Det gælder f.eks., når vi skal udvikle nye bykvarterer og stormflodssikre byen på et forretningsmæssigt grundlag. Men opgaverne skaber også dilemmaer og diskussion. Dilemmaerne skærpes af, at de beslutninger, der træffes i dag, har konsekvenser for såvel økonomi som bæredygtighed mange år frem og af, at fremtidens løsninger ikke kendes i dag.

Vi bestræber os på at få alle ender til at mødes og balancere de mange forskellige hensyn på baggrund af inddragelse og dialog med borgere, brugere og virksomheder. Vi går til opgaverne med saglighed, faglighed og åbenhed. Vi gør os umage.

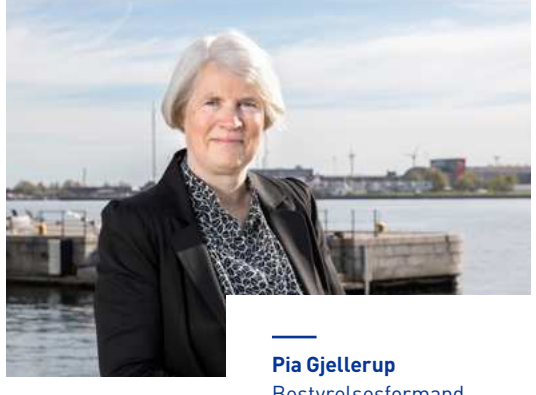
Økonomiske resultater på den korte og den lange bane
By & Havn har en langsigtet økonomisk horisont. Årsresultatet for 2024 udgør i den sammenhæng et øjebliksbillede.

I 2024 opnåede By & Havn et samlet resultat på 342 mio. kr. Med en fremgang på 1.102 mio. kr. i forhold til 2023 er resultatet bedre end forventet. Udviklingen i det samlede resultat har bragt selskabet godt fra start i forhold til de økonomiske målsætninger for strategiperioden 2024-2027.

By & Havns samlede forretningsomfang er steget i de senere år primært grundet store investeringer. I løbet af de kommende år ventes investeringerne at bidrage til, at resultatet af den primære drift stiger væsentligt. Selskabets økonomi vurderes at være robust set i lyset af de langsigtede forventninger til byudviklingen i København og udviklingspotentialerne i By & Havns øvrige forretningsområder.

Salget af By & Havns sidste byggeretter på Enghave Brygge, som er det største enkelte salg i By & Havns historie, viser, at forretning og bæredygtighed kan følges ad. Gennem planlægningen og krav til køberne har By & Havn sikret høj arkitektonisk kvalitet og certificering til DGNB guld. Der er krav om, at området skal

Anne Skovbro
Administrerende direktør



Pia Gjellerup
Bestyrelsesformand

rumme almene boliger. Et andet eksempel er Pakhus 47 i Nordhavn, hvor nye lejere er flyttet ind efter gennemgående renovering af det ikoniske pakhus.

Bæredygtighed i fokus i 2024
By & Havn inddrager systematisk bæredygtighedstiltag i alle dimensioner af planlægning og drift. Vi afprøver nye løsninger og indgår i dialoger og partnerskaber. Vores ambitioner på bæredygtighedsområdet underbygges af konkrete mål, f.eks. målet om CO_2-neutralitet i vores egne aktiviteter, halvering af CO_2-udledningen i værdikæden i 2030 og etablering af 25-40 pct. almene boliger i nye bykvarterer. Samtidig er der opstillet nye mål og metoder for bl.a. arbejdet med biodiversitet på land og i vand og ved ressourcegenanvendelse.

Årets synlige resultater på bæredygtighedsområdet spænder vidt og viser bredden i By & Havns forretning. Vi har indviet flydende haver i havnen og stenrev i partnerskab med WWF, opsat flere ladestandere til elbiler, indviet et nyt parkeringshus med en levende grøn facade og samarbejdet med entreprenører om emissionsfri byggepladser og maskiner.

Desuden er nye dele af stormflodssikringen af København i form af anlæg af Lynetteholms perimeter og kystfremspring brudt frem af vandet. Lynetteholm giver mulighed for ressourcegenanvendelse af overskudsjord.

I forberedelse og planlægning af nye bykvarterer, som skal sikre flere boliger til københavnerne, har By & Havn fokus på "Design Matters". Det betyder, at vi tænker bæredygtighed ind i projekters designfase, da det ofte er beslutninger i de indledende faser, der er udslagsgivende for i hvilket omfang projektet i sidste ende bidrager til bæredygtig omstilling. Når vi f.eks. planlægger nye bykvarterer, indtænker vi fra starten reduktion af CO_2 fra byggemodning og kommende byggeri. Ligeledes indtænkes DGNB-certificering og social bæredygtighed bl.a. i form af plads til almene boliger samt byrum og grønne områder. Blikket for helheden og det lange sigt bidrager til kvaliteten af byområderne. Men det er ikke altid synligt og mærkbart for beboerne og brugerne, mens udviklingen står på.

Vi arbejder aktivt med inddragelse af interessenter og berørte parter på mange forskellige platforme; fra nabo- og skurvognsmøder, gåture og kampagner over udstillinger og podcasts til kundetilfredshedsmålinger. Det gør vi, da vi ved, at By & Havns aktiviteter påvirker mange, både brugere i havnen og beboere i bykvartererne.

Når By & Havn ser på indvirkninger, risici og muligheder, er det også afgørende, at indsatsen ikke alene omfatter By & Havns egen drift. Vi når de bedste resultater, både økonomisk og i forhold til vores bæredygtighedsmål, når det sker i tæt samarbejde med leverandører og entreprenører samt kunder og købere.

Den tætte sammenhæng mellem bæredygtighed og forretning er tydelig i den gennemførte dobbelt væsentlighedsanalyse af de indvirkninger, muligheder og risici, som By & Havns forretning har – og påvirkes af. Denne årsrapport afspejler arbejdet med trinvist at gøre By & Havn klar til EU's rapporteringskrav i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Det er en væsentlig ledelsesopgave, som har fokus både i bestyrelse og direktion, at sikre, at vi har redskaber, kompetencer og ressourcer til at kunne leve op til de ambitiøse mål, der er opstillet i selskabets forretningsstrategi.

2025 og frem
I 2025 ser By & Havn frem til vigtige milepæle. Milepæle, som viser spændvidden i By & Havns arbejde, både når det kommer til bæredygtighed og til at drive forretning.

Erhvervshavnens kerne, Containerterminalen, som sammen med erhvervshavneaktiviteterne på Prøvestenen forsyner byen med store mængder varer, materiale og brændstof, flytter til Ydre Nordhavn fra Levantkaj. På Levantkaj bliver der plads til udvikling af et nyt bykvarter. I havnen indvies et af Europas største landstrømsanlæg, som skal forsyne krydstogtskibe med strøm, mens de ligger ved kaj. I Fælledby, hvor By & Havn er medejer af et projektselskab, flytter de første indbyggere ind i et fremvoksende bykvarter bygget i træ. Det er et eksempel på, at CO_2-reduktioner er tæt integreret i forretningen.

Styrkelse af bæredygtighedsindsatsen kommer til at fortsætte, herunder også i forhold til data og rapportering.

Nye grønne områder, der fremmer byliv og biodiversitet, er en vigtig opgave i de kommende år. Samtidig fortsætter Lynetteholm med at tage form, og den vil bidrage til stormflodssikringen og give København et nyt kystlandskab mod Øresund til glæde for københavnerne.

By & Havns strategiske fundament

By & Havn er ejet af Københavns Kommune (95 pct.) og Staten (5 pct.). Som by- og havneudviklingsselskab – der også har myndighedsansvaret for Københavns Havn – ønsker vi, at bykvarterer spirer og havnen lever. Det er ambitionen at skabe gode bykvarterer med plads til pusterum, parker og perroner og en havn med plads til fællesskaber, fritid og fragt.

Vores Forretningsstrategi 2024-2027 beskriver, hvordan vi vil indfri ambitionen. Det skal ske gennem ambitiøse mål og indsatser inden for vores fem forretningsområder og periodens strategiske bæredygtighedstemaer.

Gode bykvarterer | **En levende havn** | **Attraktive lejemål** | **Nem og tryg parkering** | **Stormflods-sikring**

Energieffektive og klimabevidste valg

Social bæredygtighed

Ressourceanvendelse med omtanke

Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer

Partnerskaber

Forretningsmodel

Sådan skaber By & Havn værdi

Vores bundne opgave

Med afsæt i lovgivning og ejernes beslutninger har By & Havn det strategiske og praktiske ansvar for at byudvikle på de udpegede arealer og varetage myndighedsopgaven i Københavns Havn. Den værdi, vi skaber, bidrager til finansiering af grøn infrastruktur i København i form af metro og cykel- og vandrestier, byrum og parker til gavn for fællesskabet.

Vores ambition

Inden for rammerne af det mandat og de opgaver, ejerne giver, bestræber vi os på, at bæredygtigheds-tiltag og forretning skal gå hånd i hånd. Vi gør en positiv forskel for miljø og klima, social bæredyg-tighed og governance inden for vores fem forretnings-områder. Vi løser opgaverne med høj faglighed og i overensstemmelse med vores værdier.

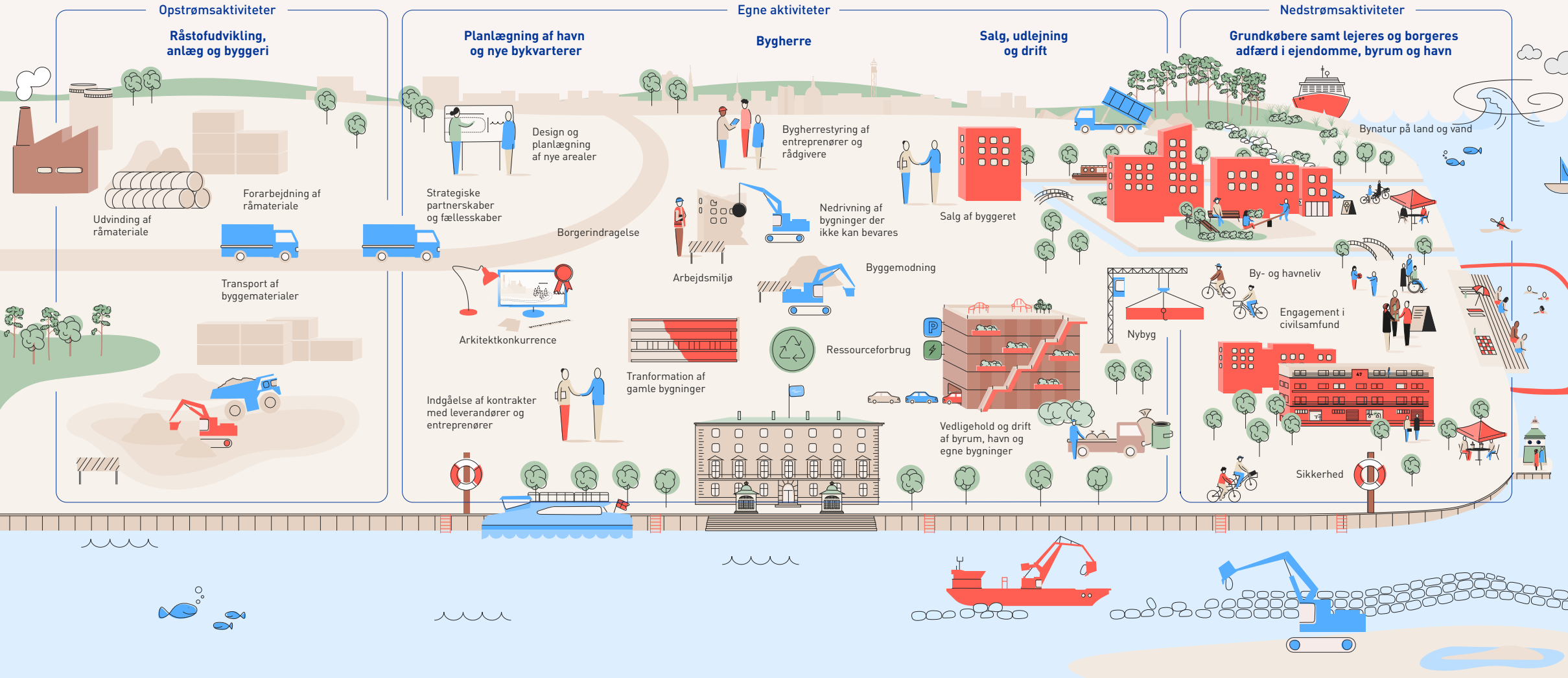
Vores indflydelsessfære

Vi bruger vores særlige position som offentligt ejet selskab med store arealer og langsigtet tids-perspektiv til at fremme bæredygtighed i bygge- og ejendomssektoren. Vi søger samarbejder og dialog med borgere, foreninger, myndigheder, entreprenører, rådgivere og investorer for i fællesskab at skabe helhedsorienterede og holdbare løsninger.

Vores værdier • **Åben** • **Helhedsorienteret** • **Troværdig** • **Ansvarlig** • **Respektfuld**

Aktiviteter i værdikæden

Sådan arbejder By & Havn



2024 i korte træk

Som offentligt ejet selskab spænder By & Havns aktiviteter bredt. Vi er til stede fra indsejlingen til Københavns Havn ved den tidligere stejleplads i Sydhavnen til det nordligste punkt, hvor vi bygger naturpark, erhvervshavn og stormflodssikring. På kortet er markeret en række af de aktiviteter, der har været markante og vigtige i 2024.

1. 20-års jubilæum for Ørestad og kampagnen "Lidt sker der da i Ørestad" for at gøre Ørestad endnu mere attraktiv for beboere og købere.
2. Byggestart for P-hus Asger Jorn med ålegræsfacade, genbrugsstation og mulighed for taghave, som kan danne ramme for sociale fællesskaber.
3. Rejsegilde for de første boliger i Fælledby; et nyt bykvarter med byggeri i træ, bynatur og almene boliger.
4. Første spadestik for Stejlepladskvarteret, som er et maritimt og mangfoldigt bykvarter.
5. Byens Scene – arkitektkonkurrence i partnerskab om byrum til hverdag og fest omkring koncerter og events for at styrke bylivet i Ørestad.
6. Enghave Brygge – salg af 100.000 etagemeter byggeret, heraf 25 pct. til almene boliger. Salget rummer krav til arkitektur og bæredygtighed.
7. En tryg havn for alle gennem ny standard for redningsmateriel, zoneplan og sikkerhedskampagner.
8. Havnens historie formidlet gennem udstillinger og podcast som led i By & Havns dialog med københavnerne.
9. Stenrev understøtter biodiversitet og nye levesteder for dyrelivet i havnen i samarbejde med WWF.
10. Gennemrenoveret Pakhus 47 med nye lejere på Sundmolen bidrager til et levende bykvarter.
11. Første spadestik til landstrømsanlæg på Oceankaj og Langeliniekaj, så udledningen af CO_2 og partikler reduceres, når anlægget er klar i 2025.
12. Aftale med Staten om byggeri af nyt større UNICEF-lager til nødhjælp bidrager til en aktiv erhvervshavn.
13. Anlæg af ny containerterminal understøtter søtransport og en levende erhvervshavn. Havnearealer på Levantkaj frigøres til et nyt bykvarter, når terminalen er klar i 2025.
14. Anlæg af stormflodssikringen Lynetteholm. Dæmninger er nye levesteder for dyr og planter. Opfyldning sker med overskudsjord.
15. Miljøovervågningsprogram for Lynetteholm holder øje med vandkvalitet og plante- og dyreliv. Rapporterne viser, at vandkvaliteten i Øresund ikke bliver forringet af gravearbejdet.

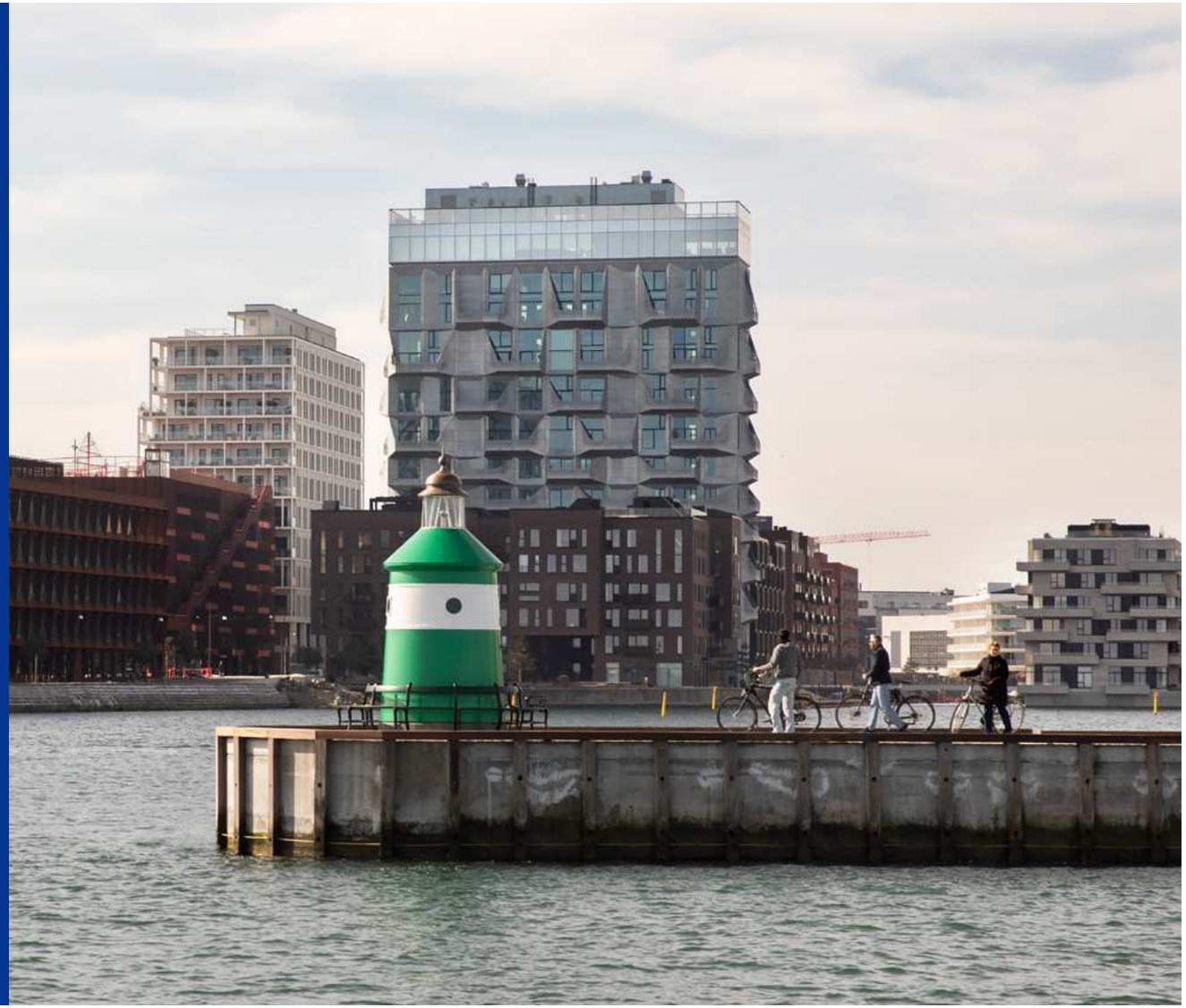
Hoved- og nøgletal

Alle tal i mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	617	584	508	462	360
Resultat af kapitalandele	-61	137	199	325	65
Af- og nedskrivninger	-34	-30	-34	-59	-94
Resultat af primær drift	233	228	184	154	68
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-385	-284	-636	-283	-190
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	-389	-864	1.691	5	-243
Resultat efter finansielle poster	-212	81	-253	197	-57
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	559	-260	-798	957	534
Periodens resultat	342	-760	1.276	1.442	424
Balancen					
Aktiver	21.583	19.138	17.173	16.190	15.911
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.097	1.384	882	608	739
Egenkapital	-759	-1.101	-342	-1.617	-3.049
Nettorentebærende gæld	19.368	16.308	14.153	15.113	15.687
Nøgletal					
Overskudsgrad	38%	39%	36%	33%	19%
Afkastningsgrad	1%	1%	1%	1%	0%
Soliditetsgrad	-4%	-6%	-2%	-10%	-19%
Antal medarbejdere	165	152	136	128	126

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

02

Ledelsesberetning



14 Året i hovedtræk
38 Corporate governance

Strategi og forretning

Ledelsesberetning

Mål for strategiperioden 2024 - 2027

Med strategien for 2024-2027 satte By & Havn tydelige økonomiske mål samtidig med en understregning af, at resultatudviklingen skal ske på baggrund af bæredygtige løsninger integreret i alle By & Havns forretningsområder. Den bæredygtige omstilling tager tid, men i 2024 er taget nogle vigtige skridt for By & Havns vedkommende.

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

I den indeværende strategiperiode 2024-2027 er det således målet at forbedre egenkapitalen med 1.000 mio. kr. (ekskl. evt. dagsværdireguleringer af gæld og udbetaling til ejerne). Efter nogle urolige år i kølvandet på corona og forsyningsudfordringer, der medførte stigende rente og inflation, har 2024 været et mere stabilt år for de fleste af By & Havns forretningsområder. Faldende renter og en mere stabil prisudvikling har haft en positiv påvirkning på ejendomsmarkedet, hvilket har kunnet ses i By & Havns opnåede resultater i 2024. Det gælder især for udlejningsaktiviteterne og salg af byggeretter, men også for modtagelse af overskudsjord og havneaktiviteterne.

Det samlede resultat blev i 2024 på 342 mio. kr. Der er dermed taget et første vigtigt skridt til at kunne nå målet om en forbedring af egenkapitalen med 1.000 mio. kr. i strategiperioden.

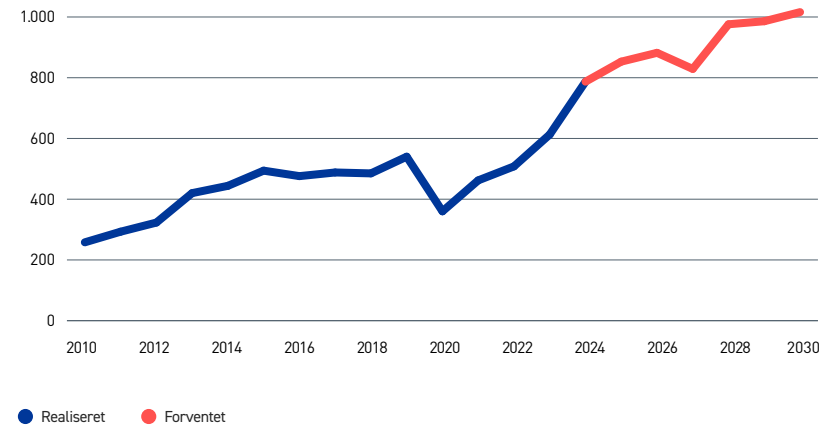
Forbedring af egenkapitalen skal ske gennem en udvikling af alle forretningsområder. Bredden i forretningsudviklingen sikrer, at de samlede forretningsmæssige risici spredes, hvilket øger selskabets robusthed over for konjunkturudsving mv. Resultatudviklingen i 2024 har vist den positive effekt heraf, idet fremgang inden for nogle forretningsområder har absorberet stagnation på andre.

Det er selskabets mål gennem investeringer og forretningsudvikling at skabe grundlag for en årlig omsætning på 1.000 mio. kr. inden udgangen af 2027. I 2024 steg omsætningen med 27 pct. til 787 mio. kr. inkl. omsætningen i datterselskabet Lynetteholm P/S. Fremgangen afspejler de første effekter af gennemførte investeringer, f.eks. gennem renovering af udlejningsejendomme.

De økonomiske resultater i By & Havn skal gå hånd i hånd med bæredygtighedstiltag. I 2024 har By & Havn taget flere skridt til at integrere bæredygtighedshensyn i de forretningsmæssige dispositioner. På nogle områder sker det ved at sætte bæredygtighedskrav ved indkøb eller salg, på andre områder sker det i første omgang ved at fastsætte klare mål for de fremtidige aktiviteter.

Omsætning

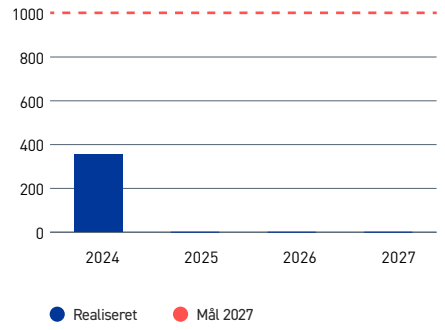
mio. kr.



Note: Inkl. Lynetteholm P/S. Korrigeret for salg mellem By & Havn og Lynetteholm P/S

Forbedring af egenkapital 2024 - 2027

mio. kr.



02

Året i hovedtræk

15 Regnskabsberetning
18 Forventninger til 2025 og de kommende år
19 By & Havns forretningsområder og værdikæder
20 Gode bykvarterer
24 En levende havn
29 Attraktive lejemål
32 Nem og tryg parkering
35 Stormflodssikring

Regnskabsberetning

Resultat

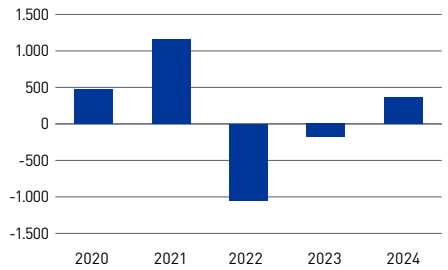
I 2024 opnåede By & Havn et samlet resultat på 346 mio. kr., hvis der ses bort fra effekten af markedsværdiregulering af gæld. Resultatet er bedre end forventet og er samtidig en fremgang på 526 mio. kr. i forhold til i 2023. Fremgangen skyldes især, at der i 2024 igen har været grundlag for at opskrive værdien af By & Havns investeringsejendomme efter nedskrivninger i såvel 2022 som i 2023. I den anden retning trækker en stigning i renteudgifterne. Resultatet inkl. markedsværdiregulering af gæld er på 342 mio. kr.

Der er i 2024 opnået et resultat af den primære drift på 233 mio. kr., hvilket er som forventet og svarer til niveauet i 2023. By & Havns samlede forretningsomfang er steget i de senere år primært gennem store investeringer, hvilket sætter sig i omkostningsniveauet. I løbet af de kommende år ventes investeringerne at bidrage til, at resultatet af den primære drift stiger væsentligt, hvilket også ses i datterselskabet Lynetteholm P/S.

By & Havn investerer i udvikling af alle sine forretningsområder til en fremtidig indtjening. Allerede nu viser de første resultater sig, idet omsætningen er steget med 32 mio. kr., svarende til en stigning på ca. 5 pct. Stigningen relaterer sig til forretningsområderne Udlejning, Havnedrift og Parkering. Fra og med 2023 er der åbnet for jordmodtagelse på Lynetteholm i regi af datterselskabet Lynetteholm P/S. I 2024 udgjorde omsætningen fra jordmodtagelsen i Lynetteholm P/S 218 mio. kr.

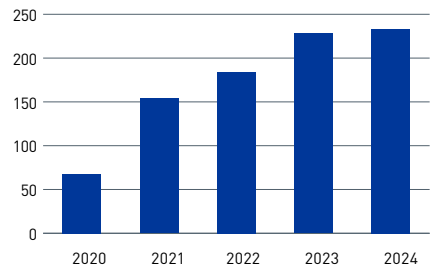
Resultat før værdiregulering af gæld

mio. kr.



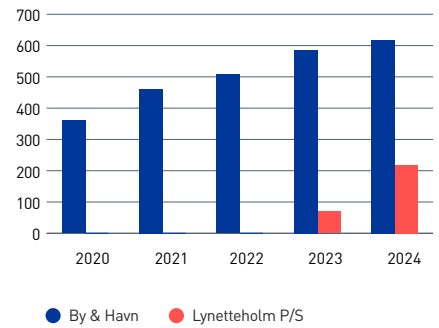
Resultat af primær drift

mio. kr.



Nettomsætning 2020 - 2024

mio. kr.



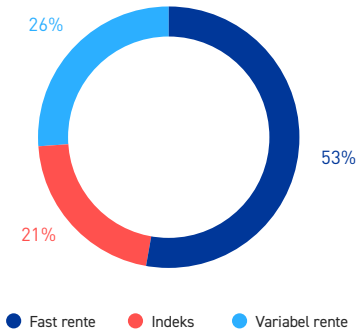
Omsætningen fra jordmodtagelse i By & Havn har været faldende, da kapaciteten til at modtage jord i Nordhavn er opbrugt. I Nordhavn modtages alene jord til mellemlagring, idet jorden senere skal transporteres til Lynetteholm til endelig placering. Den samlede omsætning i By & Havn, inkl. omsætningen i Lynetteholm P/S, er steget med 174 mio. kr., svarende til en stigning på 28 pct.

De samlede omkostninger, der er indregnet i den primære drift, er i forhold til i 2023 øget med 23 mio. kr., svarende til 7 pct. Stigningen kan henføres til såvel stigende personaleudgifter som øvrige eksterne udgifter, hvilket er en naturlig konsekvens af den stigende driftsindtjening og det generelt set øgede aktivitetsniveau i selskabet i form af et stort investeringsniveau. En del af de øgede omkostninger viderefaktureres til Lynetteholm P/S, idet By & Havn mod betaling varetager alle opgaver vedrørende etablering af Lynetteholm for det 100 pct. ejede datterselskab.

Årets nettorenteudgifter udgjorde 385 mio. kr. (284 mio. kr. i 2023). De stigende renteudgifter har baggrund i, at By & Havns gæld fra bl.a. bidrag til metroen nu øges yderligere gennem et stort investeringsprogram. Den gennemsnitlige forrentning af selskabets langsigtede gældsportefølje har i 2024 været på ca. 2,9 pct., hvilket er en stigning i forhold til i 2023, hvor den lå på 2,4 pct. Det forventes, at den gennemsnitlige forrentning af gælden kan reduceres i 2025 til et niveau omkring 2,5 pct.

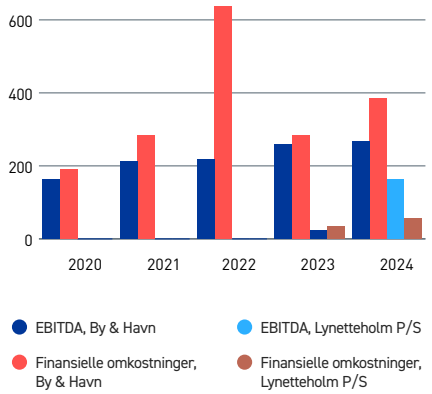
Med den store gæld er der et naturligt fokus på at mindske risikoen for, at et stigende renteniveau vil ramme selskabets økonomi hårdt. Der sigtes derfor mod, at op mod 85 pct. af selskabets gæld er fast forrentede

Fordeling af nettogæld på rentetyper 31.12.2024



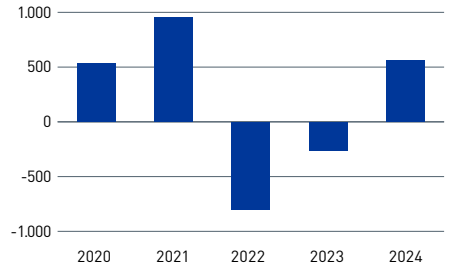
Rentedækning 2020 – 2024

mio. kr.



Værdiregulering af investeringsejendomme

mio. kr.



lån, hvoraf en del kan være nominelt fast forrentede indekslån og en anden del er indekslån. Indekslånene anvendes, da en stor del af selskabets aktiver indekseres tilsvarende med udviklingen i inflationen.

Det er et vigtigt styringsmål for selskabet at sikre fuld rentedækning målt som EBITDA i forhold til periodens renteudgifter. I 2024 udgør EBITDA 267 mio. kr. Med renteudgifter på 385 mio. kr. er rentedækningen i 2024 på 69 pct. Det er dog væsentligt at bemærke, at datterselskabet Lynetteholm P/S har en positiv rentedækning fra driftsaktiviteterne. Rentedækningen i By & Havn inkl. datterselskabet Lynetteholm P/S udgjorde i alt 96 pct. i 2024.

En del af By & Havns aktiviteter sker i 100 pct. ejede datterselskaber, 50 pct. ejede joint ventures og kapitalinteresser med en mindre ejerandel. For datterselskaberne indregnes resultatandelen løbende i moderselskabets regnskab, mens det for de øvrige selskaber sker i takt med udbyttebetalingen, der som regel sker, når selskabernes projektudvikling nærmer sig sin afslutning.

I 2024 er der indregnet en samlet resultatandel på -61 mio. kr. Baggrunden for det negative resultat kan primært henføres til udbyttebetalingen fra Kronløbsøen Projekt P/S. Der er i 2023 og 2024 udbetalt i alt 322 mio. kr. Heraf skal 56 mio. kr. dog flyttes til et senere regnskabsår. Selskabets projektudvikling er afsluttet, og der udestår nu alene salg af de sidste lejligheder og parkeringspladser, hvorefter selskabet likvideres.

Datterselskabet Lynetteholm P/S fik i 2024 et resultat på -6 mio. kr. Selskabets resultat i 2023 blev påvirket af negative markedsværdireguleringer af gæld, hvilket har gentaget sig i 2024. Selskabets egenkapital er derfor negativ. Der vil først blive indregnet resultatandele fra selskabet, når egenkapitalen igen er positiv, hvilket forventes at ske inden for en kortere årrække. Selskabets indtjening ventes at stige væsentligt, når fase 2 af Lynetteholm åbner for modtagelse af jord, forventeligt medio 2026.

For øvrige selskaber har den samlede resultateffekt i 2024 samlet set været tæt på 0, hvilket er på niveau med det forventede.

I 2024 har der været grundlag for at foretage en opskrivning af værdien af By & Havns investeringsejendomme på i alt 559 mio. kr. Opskrivningen kommer efter to år, hvor der pga. bl.a. rentestigninger og inflation blev foretaget store nedskrivninger af ejendommene. Årets opskrivning fordeler sig med 56 mio. kr. i realiseret avance fra gennemførte salg af byggeretter og 503 mio. kr. i urealiserede opskrivninger. Opskrivningerne vedrører primært udviklingsejendommene og udlejningsejendommene, mens det har været nødvendigt med en nedskrivning af værdien af parkeringsanlæggene primært i Ørestad. Der er samlet set tale om en opskrivning (værdiregulering) på 5 pct. af værdien af investeringsejendommene. I 2022 og 2023 blev der i alt foretaget en nedskrivning på ca. 10 pct. svarende til det generelle billede i markedet.

I 2024 blev markedsværdien af selskabets gældsforpligtelser øget med 4 mio. kr., hvilket er indregnet i årets resultat. Værdireguleringen er en følge af et mindre rentefald ultimo 2024.

Markedsværdireguleringen af gælden har ikke likviditetsmæssig påvirkning, idet gældsforpligtelserne ikke ventes indfriet før udløb.

Balance

Ved udgangen af 2024 udgør den samlede balance 21.583 mio. kr. mod 19.138 mio. kr. i 2023. De materielle anlægsaktiver udgør 14.334 mio. kr., hvilket er en stigning på 1.988 mio. kr. siden 2023. Stigningen kan primært henføres til gennemførte investeringer og positive værdireguleringer, hvilket kun til dels er blevet modvirket af årets salg og afskrivninger.

Ved udgangen af 2024 udgør de finansielle anlægsaktiver 1.734 mio. kr., hvilket er 108 mio. kr. højere end i årsregnskabet for 2023. Stigningen kan primært henføres til indskudt kapital i selskaberne Fælledby P/S og Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, der har brug for ansvarlig kapital til de første dele af deres udviklingsprojekter.

Der er i 2024 sket en stigning i tilgodehavender på 881 mio. kr., der primært kan henføres til en stigning i tilgodehavender hos datterselskaber. Stigningen relaterer sig til udlæg for Lynetteholm P/S og dermed omkostninger vedrørende etablering af Lynetteholm.

By & Havn har pr. 31. december 2024 en obligationsbeholdning på 1.309 mio. kr. (1.594 mio. kr. ved udgangen af 2023). Beholdningen, der består af tyske statsobligationer, anvendes som sikkerhedsstillelse til derivataftaler indgået i forbindelse med forvaltning af selskabets gældsportefølje.

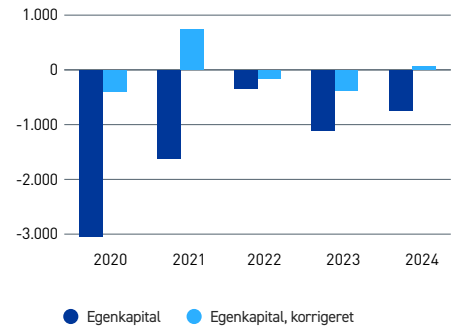
De samlede gældsforpligtelser er på balancedagen opgjort til 22.263 mio. kr., hvilket er en stigning på 2.103 mio. kr. Stigningen i gældsforpligtelserne har været ventet og kan bl.a. tilskrives investeringer i Lynetteholm og bidrag til Nordhavnstunnelen, hvortil kommer investeringer i forretningsområdernes indtjeningsgrundlag.

Efter det overførte resultat for 2024 er egenkapitalen opgjort til -759 mio. kr.

Egenkapitalen er stadig påvirket af akkumulerede effekter af markedsværdiregulering af gæld. Værdireguleringerne af gældsporteføljen har ingen likviditetseffekt og vil over tid blive tilbageført i takt med, at lånene indfries. Ses der derfor bort fra de akkumulerede effekter af værdiregulering af gælden, udgør egenkapitalen ved udgangen af 2024 56 mio. kr.

Egenkapital 2020 – 2024

mio. kr.



Note. Egenkapital korrigeret = egenkapital ekskl. effekt af markedsværdiregulering af gæld

Forventninger til 2025 og de kommende år

2024 viste en positiv udvikling i By & Havns resultat. Til trods for det positive resultat er egenkapitalen stadig negativ ved årets udgang. Selskabets økonomi vurderes dog stadig at være robust set i lyset af de langsigtede forventninger til byudviklingen i København og udviklingspotentialerne i By & Havns øvrige forretningsområder. Der ventes derfor en positiv egenkapital inden for en kortere årrække.

Robustheden i selskabets langsigtede økonomi er blevet styrket efter at Metroselskabet har oplyst, at der ikke er behov for at disponere midler fra korrektionsreserven til Sydhavnsmetroen. Korrektionsreserven har hidtil været reserveret i By & Havns langtidsbudget.

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

Den positive udvikling i den primære drift ventes at blive fastholdt i 2025. Selskabet har stort fokus på at styrke robustheden i selskabets økonomi gennem investering i alle selskabets forretningsområder. Investeringerne ventes, sammen med den pågående planlægning af nye områder til salg gennem arbejdet med seks lokalplaner, at give grundlag for en positiv resultatudvikling i 2025 og efterfølgende år.

Det samlede resultat af den primære drift ventes at udgøre ca. 250 mio. kr. i 2025 på baggrund af en stigning i omsætningen på 8 pct.

Salget af investeringsejendomme, der i 2024 udgjorde 496 mio. kr., ventes i 2025 at udgøre i størrelsesordenen 1.000 mio. kr.

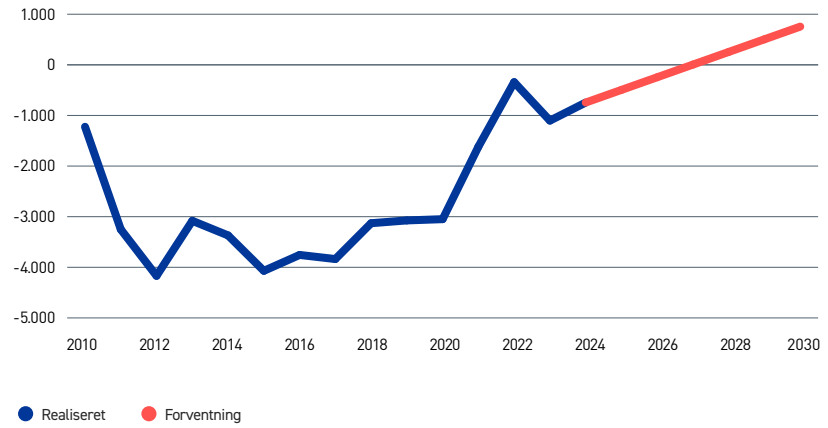
Det kommende år vil fortsat indebære et højt investeringsniveau. Der ventes investeret mere end 3.000 mio. kr., hvoraf halvdelen relaterer sig til investeringer i Lynetteholm og selskabets bidrag til Nordhavnstunnelen. Det store investeringsomfang indebærer, at selskabets gæld som ventet stiger yderligere med ca. 2.700 mio. kr. i 2025.

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

Det samlede resultat ventes i niveauet 200-300 mio. kr. De forretningsmæssige forventninger skal også ses i lyset af, at krav og forventninger fra omverdenen på bæredygtighedsområdet vil være stigende. Det gælder både behovet for konkrete indsatser, som indgår i By & Havns forretningsstrategi, og i forhold til rapportering og dokumentation, som fortsat vil være et væsentligt indsatsområde for By & Havn set i lyset af CSRD.

De stigende krav og forventninger fra omverdenen gælder både i forhold til selskabets egen drift og i forhold til leverandører og kunder i By & Havns værdikæde. Et eksempel på denne udvikling er skærpelsen af bygningsreglementets klimakrav til nybyggeri fra midten af 2025 og opdateringen i krav i forhold til DGNB-certificering, hvor der ud over generelt skærpede krav også er kommet større fokus på cirkularitet, biodiversitet og biobaserede byggematerialer.

Egenkapital 2010 - 2030
mio. kr.



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

By & Havns forretnings-områder og værdikæder

By & Havns forretningsstrategi 2024-2027 styrkede fokus på at integrere samfunds-ansvar og bæredygtighed i alle dele af By & Havns forretning. Det er ambitionen, at bæredygtighed og forretning går hånd i hånd.

Det er centralt, at vi arbejder systematisk med denne ambition i hele selskabets værdikæde.

Uanset om det handler om økonomi eller bæredygtighed hver for sig eller i forening, træffes mange afgørende beslutninger ofte tidligt i et projekt. Det er ofte dér de grundlæggende rammer for store investeringer lægges fast, ligesom større CO_2-reduktioner og rekreative byrum ofte skal være tænkt ind fra start. Det er også grunden til, at Design Matters-tilgangen er helt central for By & Havn.

Vi har både lavet en værdikæde for det samlede By & Havn – og for vores fem forretningsområder. Ambitionen er, at værdikæderne giver indblik i de aktiviteter og tilknyttede økonomiske dispositioner, som By & Havn udfører, og det mandat og de vilkår, vi opererer under.

Værdikæderne danner også grundlag for at uddybe de indvirkninger, risici og muligheder, der er i værdi-kædernes forskellige faser – både ud fra et finansielt perspektiv og ud fra et bæredygtighedsperspektiv. Nogle steder har By & Havn kontrol i forhold til at kunne iværksætte såvel økonomiske som bæredygtigheds-mæssige tiltag. Andre gange har selskabet ikke direkte kontrol og skal i højere grad samarbejde for at skabe forandring, f.eks. ved at sætte bygherrekrav og ved at gøre det let for samarbejdspartnere, borgere og brugere af byen og havnen at agere bæredygtigt.

De følgende afsnit beskriver årets aktiviteter, økonomi-ske resultater og indsatser vedr. bæredygtighed inden for By & Havns forretningsområder:

- Gode bykvarterer
- Levende havn
- Attraktive lejemål
- Nem og tryg parkering
- Stormflodssikring

Efter hvert forretningsområde er værdikæden for området illustreret.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Gode bykvarterer

Forretningsområdet har i 2024 været præget af et højt aktivitetsniveau med planlægning af nye bykvarterer og lokalplaner, byggemodning og etablering af infrastruktur, der gør byggeretter klar til salg. Salget af de sidste ca. 100.000 etagemeter, som By & Havn havde på Enghave Brygge, har været det største i selskabets historie. Vi har arbejdet målrettet med at styrke bæredygtighedsfokus i planlægning, byggemodning og gennem krav i forbindelse med salg. Vi har haft mange aktiviteter målrettet borgeres trivsel og rekreative muligheder i Ørestad og i Nordhavn.

Salg af byggeretter

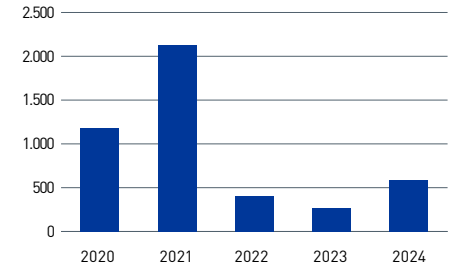
Nordhavn og Ørestad, som By & Havn udvikler, er nu hjem for ca. 33.000 københavnere. Nogle steder har udviklingen været i gang i 20 år, andre steder er den knap begyndt. For forretningsområdet Gode bykvarterer blev 2024 et godt år. Efter 2 år, hvor markedet var præget af inflations- og rentestigninger, kom der i 2024 igen gang i salget af byggeretter. Mest markant er den indgåede salgsaftale på mere end 100.000 etagemeter på Enghave Brygge. Salgsaftalen er den største enkeltstående salgsaftale i By & Havns historie. Overdragelsen af byggeretterne sker først fra 2025, hvorfor salget endnu ikke kan aflæses i årets salgstal.

Salget af byggeretten på Enghave Brygge giver køber mulighed for at opføre op mod 1.000 boliger tæt på Sydhavnsmetroen. By & Havn har ved salget stillet krav om opførelse af byggeri til DGNB guld og den frivillige bæredygtighedsklasse for CO_2-udledning. Almene boliger vil udgøre knap 25.000 etagemeter og bidrager således til en blandet by og betalbare boliger.

I 2024 udgjorde de samlede indtægter fra salg af byggeretter inkl. tillægskøbesum 583 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til i 2023 på 311 mio. kr. De indregnede salgsaftaler vedrører i alt ca. 63.000 etagemeter, hvoraf ca. 50.000 etagemeter skal anvendes til erhvervsformål og de øvrige til boligformål.

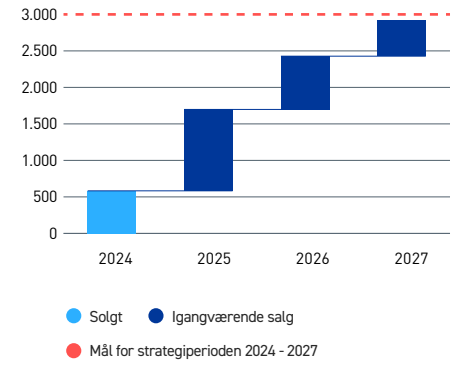
Salg af byggeretter 2020 – 2024

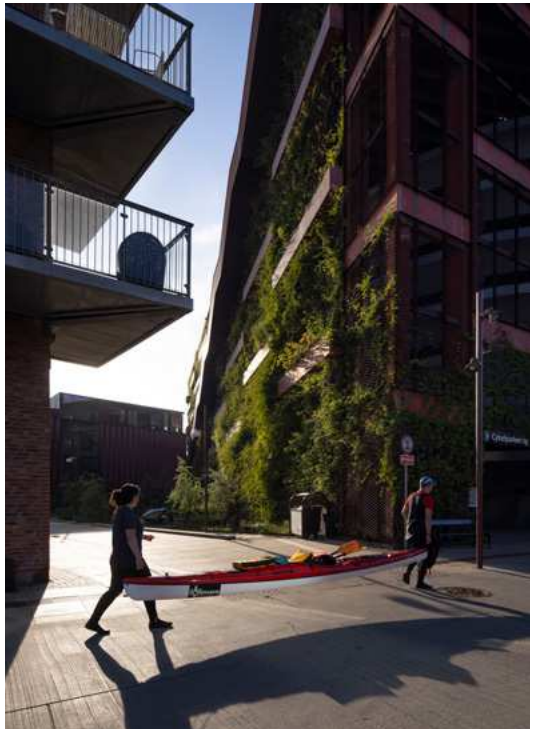
mio. kr.



Salg af byggeretter 2024 – 2027

mio. kr.





I strategiperioden 2024-2027 er det målet at sælge for minimum 3.000 mio. kr., svarende til i gennemsnit 750 mio. kr. pr. år i strategiperioden. Med udgangspunkt i salgsomfanget i 2024, den indgåede salgsaftale for By & Havns sidste byggeretter på Enghave Brygge samt øvrige salgsdrøftelser, der pågår med interesserede købere, er det forventningen, at målet kan nås, om end der stadig udestår et stort salgsarbejde.

Med den indgåede salgsaftale for byggeretterne på Enghave Brygge har By & Havn ikke flere byggeretter, der skal udvikles og sælges i Sydhavnen. De kommende års byudvikling og dermed salg af byggeretter skal primært ske i Ørestad, i Indre Nordhavn og evt. i Bådehavnsgadekvarteret syd for Sjællandsbroen.

Det er et væsentligt led i By & Havns salgsbestræbelser hele tiden at have flere forskellige typer af byggeretter, både bolig og erhverv, klar til salg. Det gælder både i forhold til anvendelsen og til den geografiske placering. De foregående års arbejde med hele tiden at udvikle og planlægge de næste bykvarterer er således fortsat i 2024. Planlægningsarbejdet kommer i sidste ende til udtryk i en godkendt lokalplan.

Byggemodning og lokalplanprocesser

Ved udgangen af 2024 havde By & Havn seks lokalplanforslag i proces hos Københavns Kommune. Der ventes endelig godkendelse af de seks lokalplaner i løbet af 2025 og 2026, hvorefter den endelige udvikling med byggemodning og salg af byggefelter kan igangsættes. Lokalplanforslagene fordeler sig med to i Ørestad, to i Indre Nordhavn, en for Bådehavnsgadekvarteret og endelig en for Levantkaj i Nordhavn. Lokalplanerne er afgørende for By & Havns løbende salg af byggeretter til nye boliger og erhverv.

Levantkaj, hvor der i dag er containerterminal, omfatter i alt ca. 350.000 m^2 og bliver det næste større byområde i Nordhavn, der skal udvikles. Udviklingen af Levantkaj forventes at forløbe over ca. 10 år.

By & Havn understøtter CO_2-reducerende valg i planlægnings- og designprocessen på baggrund af en LCA-model for CO_2-reduktion i anlægsaktiviteter. I 2024 anvendte By & Havn for første gang modellen i stor skala ifm. design af Levantkaj. Ambitionen er at halvere CO_2-udledningen pr./m^2 fra byggemodning ift. en projektbaseline for et klassisk By & Havn-bykvarter. Derudover vil krav til de kommende byggerier i forbindelse med salg af byggeretterne nedbringe udledningerne fra denne del af værdikæden.

Forud for eller sideløbende med salg af byggeretter gennemfører By & Havn den fornødne byggemodning i form af nedrivning og rydning, etablering af vejinfrastruktur og i nogle tilfælde af forsyningsledninger. I 2024 er der gennemført byggemodning for i alt ca. 270 mio. kr., hvoraf størstedelen vedrører Enghave Brygge og Indre Nordhavn. By & Havn har opdateret udbudsstrategier og -paradigmer, så udbud af opgaver i højere grad fremmer og afspejler bæredygtighedsmål såsom at nedbringe CO_2-aftryk og naturressourceforbrug samt fremme biodiversitet i byen. Dette sker f.eks. gennem krav til entreprenører eller inddragelse af bæredygtighed og miljømæssig performance som et vurderingsparameter.

Gode bykvarterer - årets resultat

Den gunstige udvikling i salg og salgsforventninger har indebåret, at der har været grundlag for en opskrivning af værdien af By & Havns resterende byggeretter. Det samlede resultat for forretningsområdet Gode bykvarterer er derfor positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på i alt 655 mio. kr. Hertil kommer realiserede avancer for gennemførte salg på i alt 39 mio. kr. De samlede værdireguleringer var således på i alt 694 mio. kr.

Anlægsaktiv
mio. kr.
5.702

EBITDA
mio. kr.
-34

Værdiregulering
mio. kr.
694

Årets resultat
ekskl. finansielle poster
mio. kr.
660

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Foruden By & Havns egne investeringer i byggemodning er der i 2024 bidraget med 570 mio. kr. til etablering af Nordhavnstunnelen, der gennemføres i regi af Vejdirektoratet. Etablering af Nordhavnstunnelen er en nødvendig forudsætning for den videre byudvikling af Nordhavn.

Foruden Nordhavnstunnelen skal Nordhavn forsynes med yderligere metrostationer. By & Havn vil bidrage til finansieringen heraf med mere end 1.000 mio. kr. Borgerrepræsentationen har i september 2023 besluttet at igangsætte en miljøvurderingsproces for hovedlinjeføring med yderligere to metrostationer i Nordhavn, der skal etableres af Metroselskabet frem mod 2030.

Borgerinddragelse og byliv

By & Havn har indgået aftale med Københavns Kommune om overdragelse af et areal på ca. 30 ha fra By & Havn til Københavns Kommune til etablering af en park i Ydre Nordhavn. Parterne var fælles om en omfattende inddragelsesproces, hvor københavnere kunne udtrykke ønsker og forslag til parken, og det input udgjorde i høj grad grundlaget for konkurrenceprogrammet. Blandt københavnernes ønsker til den nye park var bl.a. fodboldbaner og faciliteter til områdets foreningsliv og bynatur. By & Havn har deltaget i udarbejdelse af konkurrenceprogram og deltager i dommerkomitéen.

Der er igangsat en konkurrence i fællesskab med relevante parter om udvikling af "Byens Scene" i Ørestad. I mindre skala har 2024 budt på ibrugtagning af brygge og park på spidsen af Sundmolen til glæde for lokale og som udflugtsmål for besøgende.

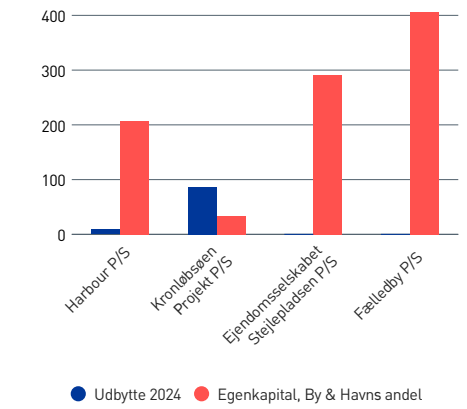
By & Havn har været optaget af dialogen med københavnerne – og indbyggerne i Nordhavn og Ørestad - om indretning og udvikling af bykvartererne, bl.a. i form af borgermøder, gåture og samarbejde med lokale interessenter om aktiviteter. Desuden har der været gennemført en kampagneindsats for at fremhæve Ørestads kvaliteter. Dialogen viser, at Nordhavns og Ørestads beboere lægger stor vægt på at kunne udleve bæredygtige værdier i deres generelle livsstil.

Projektselskaber

En del af By & Havns arealudviklingsaktiviteter gennemføres i regi af projektselskaber, der alle har et afgrænset formål og typisk også en kort eller mellemlang tidshorisont. Projektselskaberne vil i takt med projekternes realisering bidrage til By & Havns resultatudvikling. Kronløbsøen Projekt P/S, der har stået for udviklingen af Kronløbsøen, har gennemført sine udviklingsaktiviteter og er ved at gennemføre salg af de sidste lejligheder og parkeringspladser. Efter salgene er gennemført, vil selskabet blive likvideret. Selskabet har hidtil udbetalt i alt 322 mio. kr. i udbytte til By & Havn.

Aktiver og udbytter fra projektselskaber

mio. kr.



I projektselskabet Fælledby P/S, der udvikler 2.000 boliger på Amager Fælled, var der 2024 grundstensnedlæggelse og rejsegilder på de to første større byggerier. Det er planen, at de første beboere flytter ind i 2025. Projektet er dog udfordret af forsinkelser og fordyrelser, bl.a . som følge af konkurs af totalentreprenøren på de to byggefelter.

Udviklingen af Stejlepladsen i Sydhavnen, der sker i regi af et projektselskab, Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, er kommet godt i gang, og byggeriets første etape er skudt op af jorden. Også dette projekt mærker implikationerne af stigende byggepriser og finansieringsomkostninger med følgende pres på den forventede udviklingsgevinst.

Værdikæde for gode bykvarterer

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Opdrag og mandat

Arealer

By & Havn har fået overdraget de tidligere industriarealer i Københavns Havn. Opgaven er at omdanne disse arealer til ny by med boliger og erhverv.

Planlægning af nye bykvarterer

By & Havn planlægger og designer bykvarterer i samarbejde med rådgivere og arkitekter og i tæt dialog med Københavns Kommune og borgere.

Byggemodning

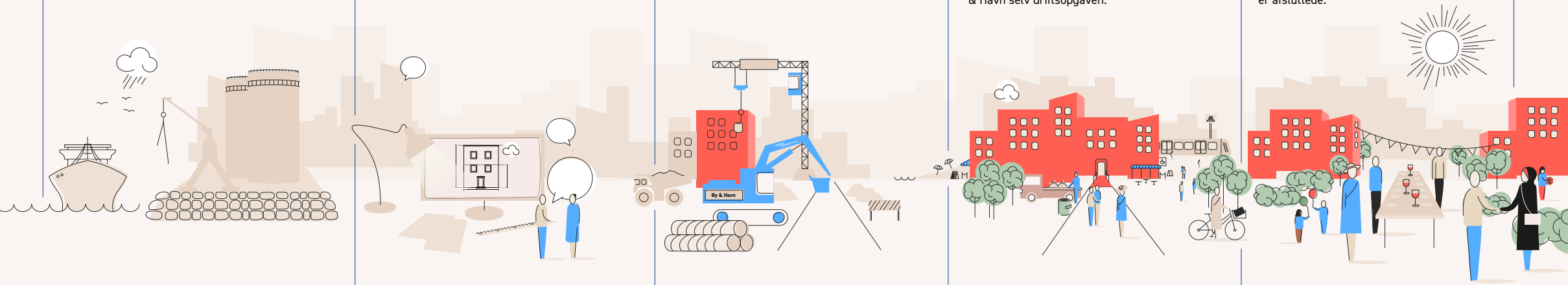
Første skridt i byudviklingen af de tidligere industriarealer er at byggemodne arealerne, dvs. anlægge ledninger, veje og parker.

Salg og drift

De enkelte byggefelter sælges til udviklere og almene boligselskaber, som bygger institutioner, boliger og kontorbygninger. Grundejerforeninger stiftes. I nogle tilfælde varetager By & Havn selv driftsopgaven.

Byliv

De nye bykvarterer er ved at være færdige. Beboere og erhvervsliv trives. Kommunen og grundejerforeningerne overtager ejerskab og drift af fællesarealerne. By & Havns opgaver er afsluttede.



Indflydelsessfære

By & Havn er sig sin særlige position og ansvar bevidst og har fokus på at varetage rollen, så klima, miljø og social bæredygtighed tænkes ind fra start.

Borgere inddrages i den proces, der fører til en endelig lokalplan, og planerne skal afspejle både borgernes, kommunens og By & Havns ønsker.

By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

By & Havn lægger stor vægt på at skabe en blandet og levende by via salg af byggeretter, krav til købere og tilstedeværelse i kvartererne.

By & Havn ønsker, at bykvarterer både opleves og dokumenteres med en høj grad af miljø-, klimamæssig og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

En levende havn

Forretningsområdet har i 2024 båret præg af de store investeringer, der pågår i særligt Nordhavn i disse år. Vi har taget spadestik til et landstrømsanlæg til krydstogtskibe, er ved at afslutte etablering af ny containerterminal og bygger et nyt havne- og myndighedshus. Desuden er indgået aftale med staten om byggeri af et nyt større UNICEF-lager. Brugen af havnen er kortlagt, og der er på den baggrund udarbejdet en zoneplan –til gavn for den rekreative brug, øget sikkerhed, blå bynatur samt mindre og store erhvervshavnsaktiviteter.

Ny containerterminal og nyt UNICEF-lager styrker erhvervshavnen

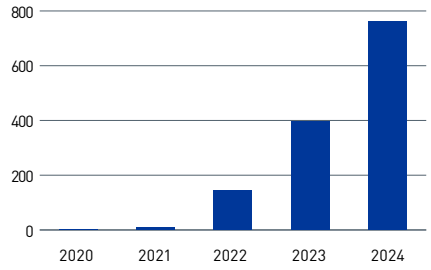
By & Havn gennemfører i disse år et stort investeringsprogram for forretningsområdet En levende havn rettet mod at udvikle og fremtidssikre erhvervshavnen i København. Forretningsområdet omfatter primært erhvervshavnen i Nordhavn og på Prøvestenen, hvortil kommer aktiviteter i Inderhavnen, der mere er præget af rekreative aktiviteter. Driften af erhvervshavnen varetages primært af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der lejer havneanlæg og arealer af By & Havn.

I 2024 udgjorde de samlede investeringer i erhvervshavnen 760 mio. kr. Største enkeltinvestering vedrører etablering af en ny containerterminal i Ydre Nordhavn, som muliggør, at den nuværende containerterminal på Levantkaj kan flyttes, og dermed at området kan indgå i den igangværende byudvikling af Nordhavn. Den nye containerterminal skal sikre en langsigtet indtjening og samtidig skabe effektive rammer for, at varer til hovedstadsområdet også fremover kan ske med skibstransport, der er den mindst klimabelastende transportform for containere over lange afstande.

I tilknytning til containerterminalen etablerer By & Havn myndighedsfaciliteter og administrationsbygning, som opføres certificeret til DGNB guld. Den udlejes til CMP, når den nye containerterminal kommer i drift. Der er tale om en investering på ca. 300 mio. kr.

Investeringer, En levende havn

mio. kr.



En levende havn - årets resultat

I 2024 udgjorde den samlede omsætning for forretningsområdet En levende havn 240 mio. kr., hvilket er bedre end forventet. Med det store investeringsprogram, som er igangsat, ventes omsætningen forøget væsentligt over de kommende år.

I 2024 udgjorde resultatet før afskrivninger og værdireguleringer (EBITDA) 197 mio. kr., mens det samlede resultat før finansielle poster udgjorde 117 mio. kr. efter en nedskrivning på 48 mio. kr. af nogle af udlejningsejendommene knyttet til forretningsområdet.

Omsætning
mio. kr.
240

EBITDA
mio. kr.
197

Anlægsaktiver
mio. kr.
1.341

Årets resultat
ekskl. finansielle poster
mio. kr.
120

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

De resterende arealer, der er udlagt til havneformål i Ydre Nordhavn, skal anvendes til aktiviteter, der understøtter containerterminalen og erhvervshavnen i København som helhed. Samtidig skal de bidrage til By & Havns langsigtede indtjening fra havneaktiviteter. By & Havn har indgået aftale med staten om at opføre et nyt større moderne distributionslager til UNICEF. Det nye lager skal erstatte det nuværende lager, der også er placeret i Nordhavn. Udbudsprocessen er påbegyndt, og lageret forventes taget i brug i 2029. I forbindelse med byggeriet indarbejdes bæredygtige løsninger som en del af designet. Lagerbygningen med robotsystemet er ikke mulig at DGNB-certificere, men kontorhusdelen forventes DGNB guld-certificeret og forsynet med lokal energiproduktion.

Krydstogt, landstrøm og erhvervshavnen

Anløb af krydstogtskibe er en vigtig del af den havnevirksomhed, som CMP varetager som operatør i erhvervshavnen. Der er ved at være fuld gang i krydstogtindustrien igen efter en væsentlig nedgang under corona-nedlukningerne. I 2024 har By & Havn fortsat investeringen i et nyt landstrømsanlæg, der betyder, at skibene kan slukke deres motorer, mens de ligger til kaj i Nordhavn og ved Langelinje, og i stedet dække deres energibehov gennem elnettet fra land.

Den samlede investering i landstrømsanlægget, som bliver et af de største i Europa, beløber sig til mere end 300 mio. kr. Anlægget støttes med bidrag fra EU og lån fra Københavns Kommune, men skal i sidste ende finansieres af krydstogtrederierne gennem brugerbetaling. Landstrømsanlægget tages i brug i 2025. I tilknytning til investering i landstrømsanlægget har der i året været arbejdet på renovering og forstærkning af Langelinie, der derefter kan tage imod krydstogtskibe i mange år fremover.

Copenhagen Malmö Port AB, som By & Havn har en ejerandel på 50 pct. i, driver havnevirksomhed i København, Malmø og Visby på Gotland. Den samlede resultatudvikling i CMP har været tilfredsstillende i 2024 med en omsætningsfremgang på 15 pct. (147 mio. SEK) og en forbedring af resultatet før skat på ca. 50 mio. SEK. Resultatudviklingen i CMP er dermed ved at være fri af de negative konsekvenser, som corona havde for virksomheden. Fortsætter resultatudviklingen i det nuværende niveau, vil soliditeten i selskabet bevæge sig mod et niveau, hvor der igen er grundlag for udbyttebetaling. CMP har ambitiøse bæredygtighedsmål om at være en af verdens mest bæredygtige havne. CMP har bl.a. udfaset fossilt brændstof på containerterminalen i København, indført miljødifferentierede takster for skibsanløb og deltager i et samarbejde om CO_2-fangst og lagring.

CMP driver havnevirksomhed i København, Malmö og på Gotland. By & Havn ejer 50 pct., og CMP betaler årligt mere end 100 mio. kr. for at leje havneanlæg i København af By & Havn.

Omsætning
mio. kr.
1.062

EBITDA
mio. kr.
74

Antal anløb
4.902

Gods håndteret
mio. tons
13,8

Egenkapital
mio. kr.
598

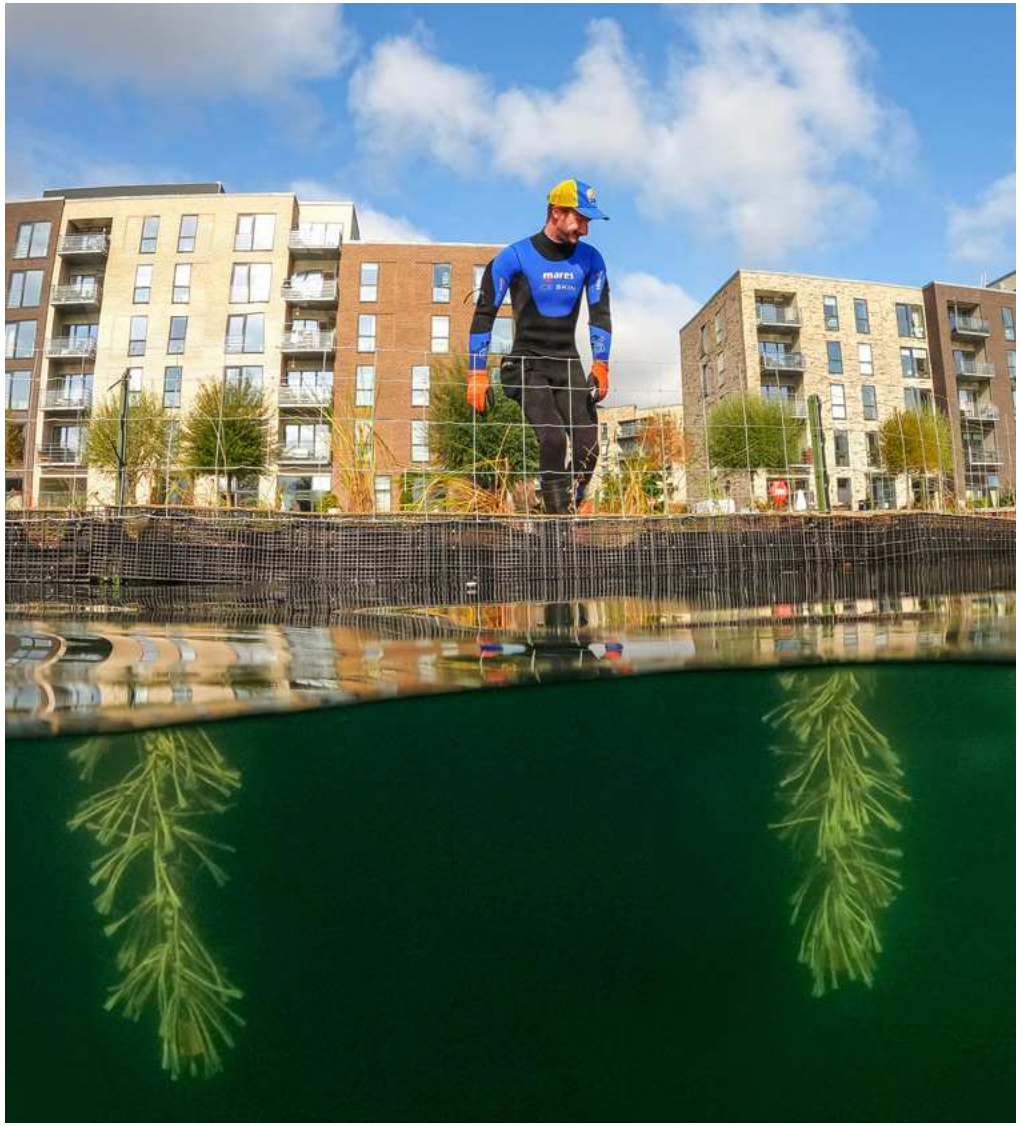
Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Rekreative aktiviteter og liv i havnen

Aktiviteterne og indtjeningen fra den rekreative havn udviklede sig positivt gennem 2024.

Interessen for at benytte Københavns Havn til mere end industrihavn har været stigende i de senere år. Interessen er stor fra både beboere, gæster og erhvervsdrivende. By & Havn har derfor som havnemyndighed udviklet en zoneplan i dialog med havnens mange interessenter, som blev lanceret i foråret 2024. Zoneplanen for Københavns Havn tager afsæt i seks typer zoner: Bløde zoner til rekreative aktiviteter, f.eks. badning; boligzoner; bylivs- og eventzoner; grønne zoner, hvor havnens biodiversitet og friluftsliv skal forenes; maritime erhvervszoner og maritime kulturarvszoner, f.eks. Nyhavn. By & Havn tager højde for zonerne, når der træffes beslutning om nye aktiviteter, gives myndighedstilladelse eller indgås aftaler om leje af vandarealer.

Som havnemyndighed er det også en vigtig opgave at fremme sikkerhed og tryghed i havnen. Arbejdet sker i nært samarbejde med andre myndighedsaktører på området i Partnerskab for Sikker Havn. Der er gennemført informationskampagner, og redningsposter på By & Havns havneområder er fornyet. I 2024 har vi i samarbejde med WWF etableret havnens største stenrev, som har til formål at skabe mere dyre- og planteliv.



Værdikæde for en levende havn

Rekreative spor

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Opdrag og mandat

Havneudvikling

By & Havn har ansvaret for Københavns Havn. Udvikling, drift af og tilsyn med havnen er en kerneopgave for By & Havn.

Myndighed og sikkerhed

Som havnemyndighed og byudvikler opretholde og skabe rammer for en tryg og sikker havn til gavn for alle brugere.

Dialog og inddragelse

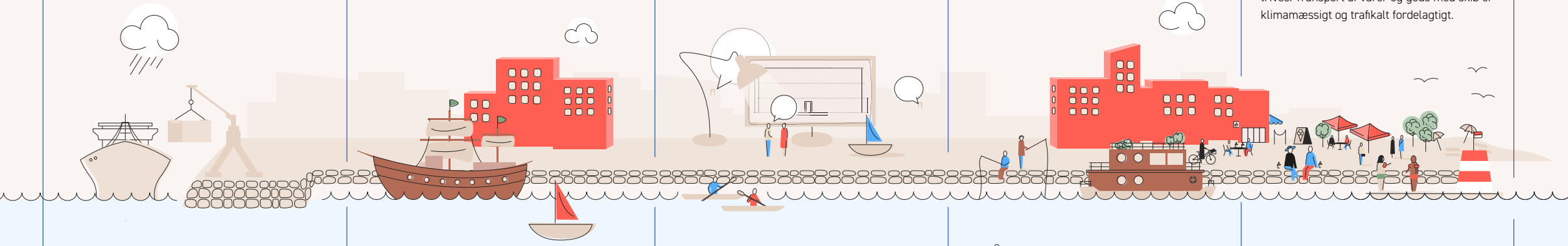
By & Havn er i aktiv dialog med alle havnens brugere. Vi afvejer ønsker og iværksætter initiativer.

Rekreative aktiviteter

By & Havn har aktiviteter og partnerskaber, der skaber bedre byhavnemiljø og rekreative muligheder.

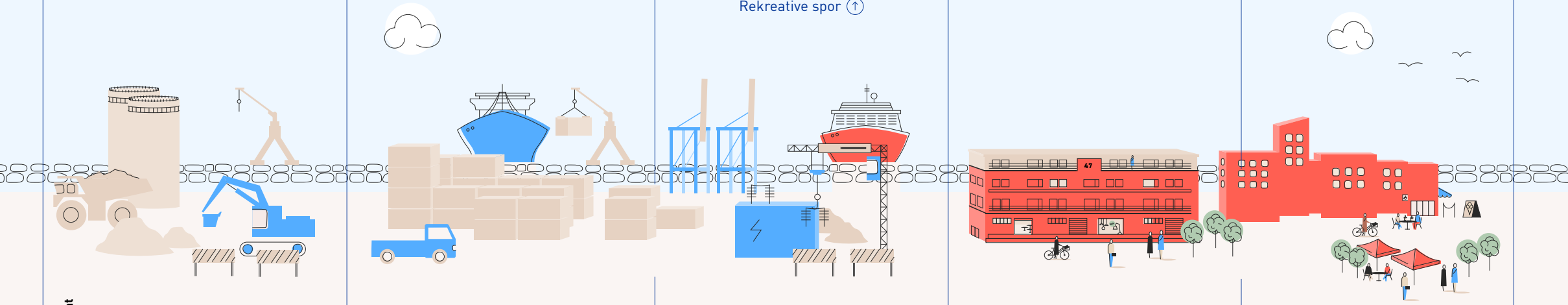
Levende havn

Den rekreative havn og erhvervshavnen er i brug, og det er attraktivt at være en del af. Der er en høj standard for sikkerhed og renhold i havnen. Plante- og dyreliv i byhavmiljøet trives. Transport af varer og gods med skib er klimamæssigt og trafikalt fordelagtigt.



Erhvervsspor

Rekreative spor



Opdrag og mandat

Havneudvikling

By & Havn har ansvaret for Københavns Havn. Udvikling, drift af og tilsyn med havnen er en kerneopgave for By & Havn.

Havnearealer

By & Havn udlejer arealer til havnevirksomhed. Erhvervshavnen drives af Copenhagen Malmö Port AB, som er et datterselskab.

Anlæg og byggeri

By & Havn investerer massivt i erhvervshavnen og er bygherre for ny infrastruktur i form af ny containerterminal og landstrømsanlæg til krydstogtskibe.

Aktiv erhvervshavn

Havnens bygninger og infrastruktur tages i brug og understøtter visionerne for erhvervshavnen.

Levende havn

Den rekreative havn og erhvervshavnen er i brug, og det er attraktivt at være en del af. Der er en høj standard for sikkerhed og renhold i havnen. Plante- og dyreliv i byhavmiljøet trives. Transport af varer og gods med skib er klimamæssigt og trafikalt fordelagtigt.

Vores fokus

Erhvervsspor

Vores hovedaktiviteter

Indflydelsessfære

By & Havn er sig sin særlige position og ansvar som Københavns Havns driftsansvarlige og myndighed bevidst, og tilstræber at varetage den rolle, så de forskellige krav, brugerbehov og bæredygtighedstiltag balanceres.

Der er fokus på inddragelse af borgere og brugere i fastlæggelsen af regler og rammer for den rekreative brug af havnen.

Det er ambitionen, at By & Havn som byudvikler er en rollemodel på miljø-, klima, det sociale område samt i governance-henseende.

Gennem partnerskaber iværksættes initiativer med henblik på at forbedre byhavmiljøet og det sociale liv i havnen.

Det er ambitionen, at By & Havns arbejde i Københavns havn er både dokumenteret og oplevet med en høj grad af bæredygtighed i forhold til miljø, klima og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Attraktive lejemål

Forretningsområdet handler om renovering og udlejning af By & Havns ejendomme. De er primært lokaliseret omkring Nordre Toldbod, i Sdr. Frihavn og i Indre Nordhavn. En milepæl i året har været afslutning af renovering af Pakhus 47 og indflytning af lejere.

Renovering og udleje af historiske ejendomme

By & Havns udlejning af erhvervsejendomme omfatter primært en række kerneejendomme, der udlejes til erhvervsformål. Der er tale om en portefølje af ældre ejendomme, der løbende er blevet renoveret og moderniseret. I de senere år har den største del af renoveringerne rettet sig mod fire store pakhuse på Sundmolen i Indre Nordhavn. Både for pakhusene og for andre af By & Havns historiske bygninger foretages renoveringerne med en målsætning om at bevare fortidens æstetik, give plads til fremtidens funktionalitet og være ambitiøse ift. klima og miljø. I 2024 er der investeret mere end 300 mio. kr. i renoveringerne.

I 2024 blev renoveringen af Pakhus 47 på Sundmolen afsluttet og de nye lejemål ibrugtaget. Den samlede lejeindtægt herfra udgør mere end 30 mio. kr. årligt.

I 2025 fortsættes med renovering af Pakhus 53 på Sundmolen. Renoveringen vil omfatte ca. 16.000 etage-meter og omfatter bl.a. påbygning af tagetage. Der er indgået lejeaftale med den første lejer om indflytning, når renoveringen er afsluttet i 2026.

Skønnet markedsværdi	Antal	Bogført værdi	Værdi, kr./m²
>500 mio. kr.	2	1,239	36,889
250 - 500 mio. kr.	2	709	25,221
100 - 250 mio. kr.	2	246	44,149
50 - 100 mio. kr.	3	206	33,750
20 - 50 mio. kr.	2	56	28,657
< 20 mio. kr.	2	28	26,877
i alt	**13**	**2,484**	**31,748**
Øvrige ejendomme		1,008	

Vedligehold og drift

By & Havns egne opgaver på dette forretningsområde vedrører vedligehold og drift af udlejningsejendommene. Her har året været præget af optimering af energi- og ressourcestyring i bygningsporteføljen både med henblik på effektivisering og for at få bedre forbrugsdata. De bedre forbrugsdata understøtter, at By & Havn i højere grad kan indarbejde klima-, energi- og miljøtiltag i lejemålsaftaler.

Erhvervslejemål, der skal bidrage til en levende by

Generelt opleves meget stor interesse fra erhvervslejere for By & Havns kerneejendomme, hvilket resulterer i relativt lave tomgangsprocenter og tilfredsstillende lejeniveauer. Samtidig med at lejeindtægterne stiger som følge af de løbende investeringer, må andre lejemål vige for at gøre plads til byudviklingen.

Når By & Havn renoverer ejendomme til erhvervslejemål, er det en klar målsætning, at områdets beboere oplever ejendommene som en integreret del af området, der tilfører liv og arkitektonisk kvalitet. I Pakhus 47 er det bl.a. udtrykt ved et åbent udendørsareal og ved at beboere har adgang til et spisested i stueetagen. Pakhus 47 vandt 2024-prisen for Årets Byggeri. Dommerkomitéen skrev, at Pakhus 47 er et eksempel på, hvordan ressourcebevidst renovering kan kombinere bæredygtighed og bevaring af industriarven for at skabe moderne kontorfaciliteter, der imødekommer både nutidens og fremtidens behov.

Attraktive lejemål - årets resultat

Det store investeringsprogram har givet grundlag for en opskrivning af By & Havns udlejningsejendomme. Opskrivningerne relaterer sig primært til de fire pakhuse på Sundmolen. Samlet set er værdien af ejendommene opskrevet med 224 mio. kr. Hertil kommer et resultat af den primære drift på 86 mio. kr. Lejeindtægterne forventes at kunne øges med op til 50 mio. kr. i strategiperioden frem til 2027.

Anlægsaktiv
mio. kr.
3.491

EBITDA
mio. kr.
86

Værdiregulering
mio. kr.
224

Årets resultat
ekskl. finansielle poster
mio. kr.
310

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Værdikæde for attraktive lejemål

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Opdrag og mandat

Eksisterende ejendomme

Byudvikling, herunder udleje af ejendomme, er opdraget og kernen i By & Havns ansvar, virke og forretningsmodel.

Planlægning

I samarbejde med rådgivere og arkitekter planlægger og designer vi Indre Nordhavn, så pakhusenes særlige kendetegn kommer til deres ret.

Renovering

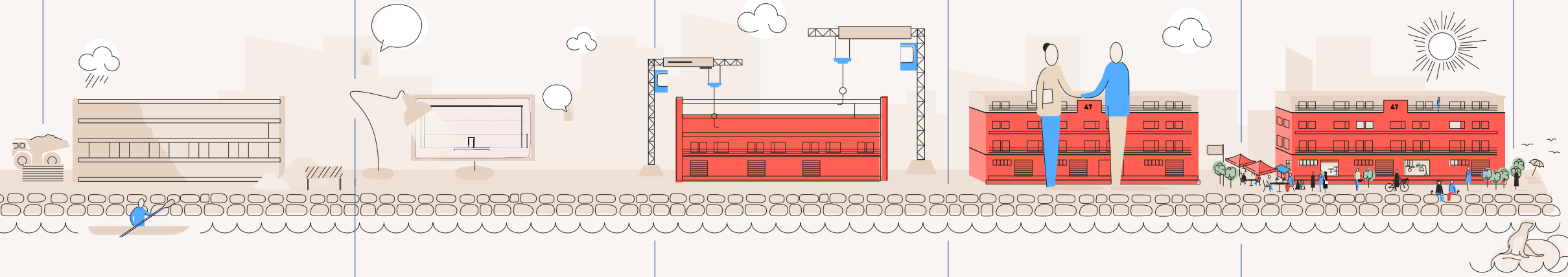
By & Havn er bygherre på renovering af pakhuse.

Udlejning og drift

By & Havn er ansvarlig for vedligehold og drift af pakhusene og øvrige udlejeejendomme. Opgaven løftes via samarbejde med leverandører og af By & Havn selv.

Byliv og erhvervsliv

Pakhusene og øvrige udlejeejendomme tages i brug af virksomheder og indgår som et aktiv i byrummet.



Indflydelsessfære

Som ejer af udleje ejendomme har By & Havn fokus på at varetage rollen, så ejendommene er et aktiv for bykvartererne, der tænker klima, miljø og social bæredygtighed ind fra start.

Den planlagte renovering af pakhusene skal være fremsynet og afspejle alle aktørers krav og ønsker. Der er fokus på renovering som hjørnesten i ressourceanvendelse med omtanke.

By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Driftsopgaven skal løftes professionelt, og det skal være attraktivt at være lejer hos By & Havn. Brug og drift af lejemålene skal understøtte grøn omstilling.

By & Havn ønsker, at ejendommen både opleves og dokumenteres med en høj grad af miljø-, klimamæssig og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Nem og tryg parkering

Ved udgangen af 2024 ejer og driver By & Havn 14 parkeringsanlæg i Nordhavn og Ørestad med i alt ca. 7.200 parkeringspladser. By & Havns parkeringshuse skal understøtte det daglige flow i byen, være funktionelle og bygget med bæredygtighed for øje samt have kunder og borgere, der er tilfredse. I 2024 åbnede et nyt parkeringshus på Nordhavns Plads. Andre parkeringshuse er renoveret, og der har været tiltag for at øge belægningsgraden i de enkelte parkeringsanlæg. Samtidig er der opsat flere elladestandere.

Parkeringshuse, der møder fremtidens behov

By & Havn står for etablering af de fleste parkeringspladser i de nye bykvarterer, der udvikles i By & Havn-regi. Hensigten er, at bilerne kommer væk fra gaden i effektive fælles parkeringsanlæg. Antallet af parkeringspladser fastlægges af Københavns Kommune.

Parkeringsanlæggene etableres i takt med, at nye beboere flytter til og arbejdspladser etableres. I Nordhavn har By & Havn fire parkeringsanlæg, herunder parkeringshuset Nordhavns Plads med 268 pladser, som blev taget i brug i 2024. Det nye parkeringshus har en facade, der skal bære over 1.200 planter, men det tager en del år, før huset har den ønskede levende grønne facade.

I Ørestad er der ni parkeringsanlæg i drift, og et yderligere parkeringshus med mulighed for en taghave på toppen vil blive ibrugtaget i løbet af 2025. Endelig har By & Havn en parkeringskælder på Marmormolen og et mindre antal parkeringspladser i gadeplan.

By & Havn har også fokus på at understøtte den grønne omstilling af bilparken. Ved udgangen af 2024 var der knap 400 elladestandere i By & Havns parkeringsanlæg. Antallet vil blive udvidet i takt med efterspørgslen.

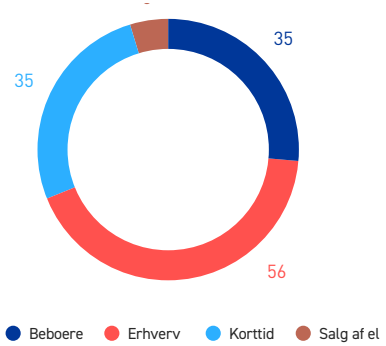
I forbindelse med etableringen af nye parkeringsfaciliteter kommer dilemmaer mellem kendte løsninger og nye mere bæredygtige løsninger til udtryk, f.eks. omkring de juridiske forhold knyttet til ambitionen om at gøre parkeringshusene selvforsynende med vedvarende energi ved etablering af solcelleanlæg på tagene.

Kundegrundlag og drift

Kapacitetsudnyttelsen varierer en del mellem de enkelte parkeringsanlæg. I Ørestad er den gennemsnitlige kapacitetsudnyttelse på 45 pct., mens den i Indre Nordhavn er på 52 pct. Kapacitetsudnyttelsen har stor betydning for, om indtjeningen i forretningsområdet står mål med de gennemførte investeringer. I nogle af By & Havns parkeringshuse er der imidlertid ledig kapacitet. Det er uhensigtsmæssigt både ud fra en økonomisk betragtning og ud fra et ressourcehensyn, hvor der optimalt er fuld brug af de infrastrukturer og bygninger, der nu engang er opført. Denne viden indgår

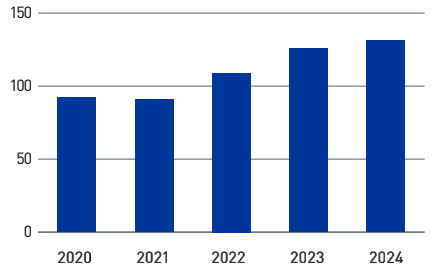
Omsætning fordelt på type

mio. kr.



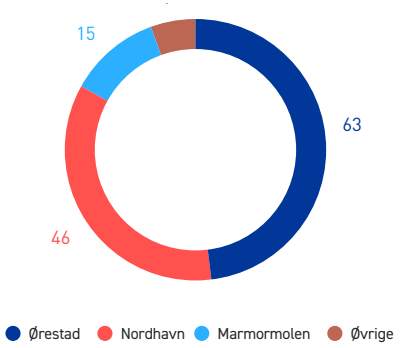
Omsætning

mio. kr.



Omsætning fordelt på område

mio. kr.



også i planlægningen af parkeringsløsninger i nye bykvarterer som f.eks. Levantkaj.

I 2024 nåede den samlede omsætning 132 mio. kr., hvilket er en stigning på 4 pct. i forhold til i 2023. Stigningen er lidt lavere end forventet set i lyset af udviklingen i kundegrundlaget, men det vurderes dog stadig som realistisk at nå målet om en omsætning på 150 mio. kr. i 2027.

Ca. 70 pct. af omsætningen er fra faste abonnementer, fordelt med 43 pct. fra erhvervsabonnementer og 26 pct. fra beboere. Den øvrige del af omsætningen kommer fra korttidsbetalende parkanter med 27 pct. og fra el-salg med 4 pct.

Knap halvdelen af omsætningen kommer fra parkeringshusene i Ørestad, mens Indre Nordhavn står for ca. 35 pct. og Marmormolen for ca. 10 pct.

I 2024 blev der investeret i alt 125 mio. kr. i parkeringsfaciliteter. Størstedelen vedrører et nyt parkeringshus i Ørestad, hvortil kommer investeringer i elladestandere, andre kunderettede faciliteter samt reinvesteringer i nogle af de ældste parkeringshuse.

I 2024 udgjorde det samlede resultat af primær drift for forretningsområdet 109 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede. Resultatudviklingen de kommende år afhænger foruden af udviklingen i kundegrundlaget også af de fremtidige ejendomsskatter. Niveauet for ejendomsskatterne kan afklares nærmere, når de nye vurderinger modtages fra skattemyndighederne, forventeligt ved udgangen af 2025.

Nem og tryg parkering - årets resultat

På baggrund af årets investeringer og de kommende års resultatudvikling er der foretaget en fornyet vurdering af markedsværdien af parkeringsanlæggene i henhold til normale principper herfor og med bistand fra ekstern valuar. Vurderingen har vist, at det er nødvendigt at nedskrive værdien af de samlede parkeringsaktiviteter med 312 mio. kr., svarende til ca. 12. pct. Nedskrivningen relaterer sig primært til anlæggene i Ørestad, hvor omsætningen ikke helt har fulgt med den forventede udvikling set i forhold til udviklingen i kundegrundlaget. Samtidig er afkastkravet, der anvendes til at beregne værdien, øget fra 5 pct. til 5,5 pct., hvilket reducerer værdien.

Anlægsaktiv
mio. kr.
2.329

EBITDA
mio. kr.
109

Årets resultat
ekskl. finansielle poster
mio. kr.
-203

Værdiregulering
mio. kr.
-312

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Værdikæde for nem og tryg parkering

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Opdrag og mandat

Arealer

Byudvikling, inkl. parkeringsløsninger, er opdraget og kernen i By & Havns ansvar, virke og forretningsmodel.

Planlægning

By & Havn planlægger og designer parkeringsløsningen i bykvarteret i samarbejde med rådgivere, arkitekter og Københavns Kommune og med fokus på fremtidens brugerbehov.

Anlæg og byggeri

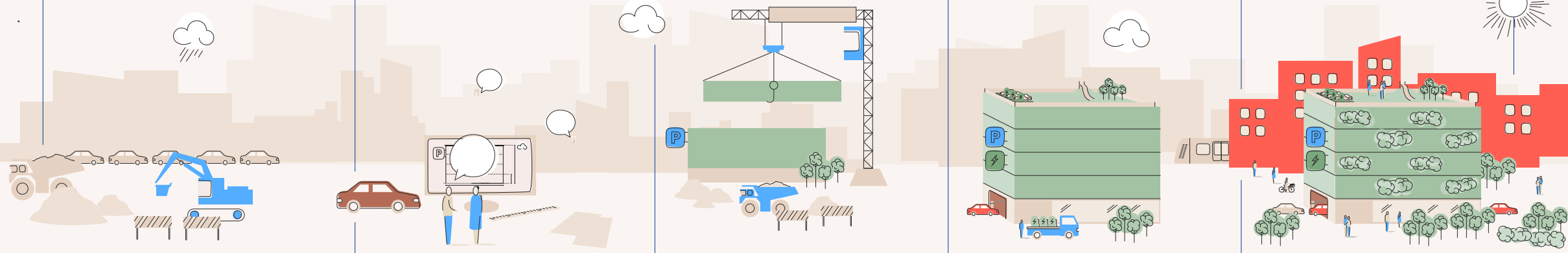
By & Havn er bygherre på opførsel af parkeringsanlæg.

Ibrugtagen og drift

By & Havn er ansvarlig for drift af vores parkeringsanlæg. Opgaven løftes via samarbejde med leverandører og af By & Havns egne medarbejdere.

Byliv

Parkeringshusene er i brug af beboere og virksomheder, og indgår som et aktiv i byrummet, hvor gader og stræder i højere grad kan friholdes for parkerede biler til fordel for livet i byen.



Indflydelsessfære

By & Havn er bevidst om sin særlige position og ansvar som offentlig bygherre og byudvikler, og har fokus på at varetage den rolle, så klima, miljø og social bæredygtighed tænkes ind fra start ift. parkeringsløsninger i bykvartererne.

Det er ambitionen, at den endelige planlagte parkeringsløsning afspejler alle involverede aktørers krav og ønsker, og at den er fremsynet.

Det er ambitionen, at By & Havn som bygherre er en rollemodel på både miljø, klima, det sociale område og i governance henseende.

Det er ambitionen, at brugerne oplever det nemt og trygt at bruge parkeringshusene, og at parkeringstilbuddet understøtter grøn omstilling.

Det er ambitionen, at By & Havns parkeringshuse er både dokumenteret og oplevet med en høj grad af bæredygtighed i forhold miljø, klima og social bæredygtighed.

Nøgletal og aktiviteter på forretningsområdet

Stormflodssikring

By & Havn indtænker stormflodsrisici i planlægningen af nye bykvarterer og bidrager til stormflodssikring af det samlede København gennem anlæg af Lynetteholm. 2024 har været præget af fortsat etablering af de ca. 7 km dæmning, der udgør Lynetteholms kyst. Selve halvøen bygges op med overskudsjord fra Københavns byggepladser. I anlægsarbejdet er der fokus på CO_2-reducerende tiltag, genbrug af materialer og miljøovervågning. Der har også været en stor informationsindsats, bl.a. med en offentlig gåtur på dæmningen.

Stormflods- og klimarisici indgår også i planlægningen på By & Havns øvrige forretningsområder, særligt arealudvikling og havnedrift.

Det sker med henblik på at sikre, at stormflodssikring kan integreres i byudviklingen og tilfører rekreativ værdi og bedst mulig adgang til vandet. Dette har været et element i den reviderede strukturplan for Nordhavn og arbejdet med design af et kystlandskab på Lynetteholm.

Samtidig er By & Havn opmærksom på stormflodsrisiciene for de væsentlige anlæg, som knytter sig til erhvervshavnen, herunder den nye containerterminal og erhvervshavnsfaciliteterne på Prøvestenen. Dette skal også ses i sammenhæng med den igangværende statslige forundersøgelse af stormflodssikring af København.

Anlæg af Lynetteholm

I 2024 er Lynetteholms østlige dæmning mod Øresund og de kystfrempring, der skal danne rammen om Lynetteholms fremtidige kystlandskab, kommet til syne over vandoverfladen. Etableringen af Lynetteholms omkreds på ca. 7 km stendæmning forventes afsluttet i 2026.

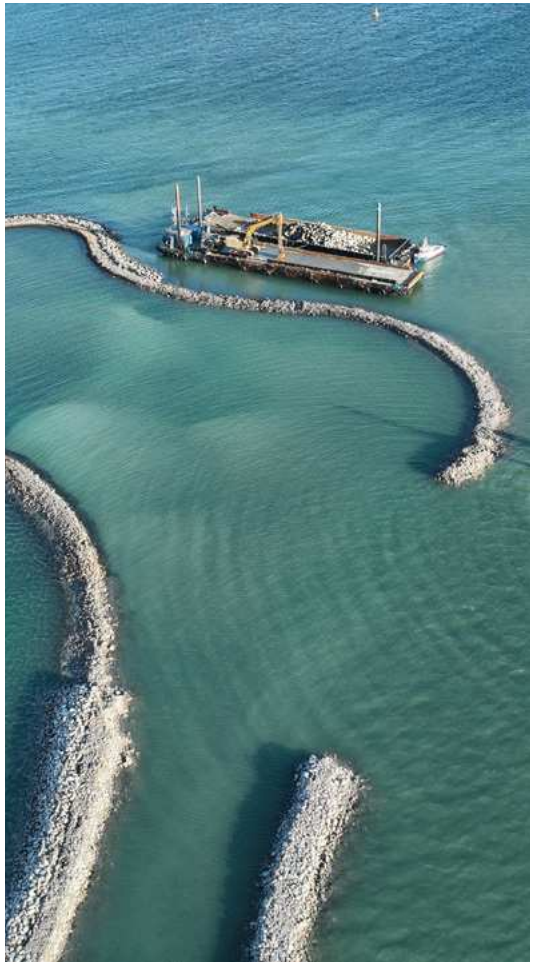
I udbuddet af etableringen af dæmningen vægtede bæredygtighed med fokus på CO_2-reducerende tiltag 15 pct.

Selve opgaveudførelsen indebærer brug af store arbejdsmaskiner, og CO_2-reduktionerne indfries især ved brug af det biobaserede HVO-diesel og indsatser, der motiverer til at reducere maskiner i tomgang.

Anlægsarbejderne giver også anledning til en omfattende informations- og dialogindsats, særligt for at sikre, at der er høj sikkerhed og tilgængelig information om sejlads i området. By & Havn har i perioder haft et afviserfartøj til stede i området, når der anmeldes store erhvervsskibe, med det formål at sikre, at fritids- og erhvervssejlads ikke passerer igennem indsejlingen til havnen samtidig.

I såvel anlægs- som driftsfasen er en vigtig og kontinuerlig aktivitet at monitorere påvirkning af vandmiljø og dyre- og planteliv i området.

By & Havn arbejder med et 30-årigt miljøovervågningsprogram, som er fastsat og godkendt af myndighederne. Miljøovervågningsprogrammet skal sikre, at Lynetteholm holder sig inden for projektets miljøvurderinger, og ikke medfører væsentlige påvirkninger på havmiljøet. I overvågningsprogrammet måles bl.a. på tungmetaller fra gravearbejdet i havbunden og kvælstof- og fosforudledninger fra jordopfyldet, ligesom man undersøger muslinger, ålegræs, makroalger mv. på havbunden. Vandprøver tages efter et nøje tilrettelagt program, og de indhentes fra mere end 20 på forhånd fastlagte målestationer i vandet omkring Lynetteholm. Resultaterne fra året viser, at vandkvaliteten i Øresund ikke bliver forringet af Lynetteholms gravearbejde.



Nyttiggørelse af jord

Jordmodtagelsen på Lynetteholm sker i regi af det 100 pct. ejede datterselskab Lynetteholm P/S, der har til opgave at etablere en stormflodssikring i form af Lynetteholm. Den samlede investering i Lynetteholm beløber sig til ca. 4.200 mio. kr. Investeringen finansieres af indtægter fra jordmodtagelse over de næste 25-40 år.

Modtagelse af overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter lå også i 2024 på et højt niveau. I alt blev der modtaget mere end 2,7 mio. tons jord, der skal indgå i stormflodssikringen af København.

Lynetteholms jordmodtagelsesanlæg har i 2024 modtaget ca. 1,5 mio. tons overskudsjord. Kapaciteten til at modtage jord på Lynetteholm er begrænset frem til færdiggørelsen af fase 2 i 2026. Frem til færdiggørelsen af fase 2 modtages der jord til mellemlagring i Nordhavn og på Kløverparken. I Nordhavn er der modtaget ca. 0,9 mio. tons i 2024 inkl. den del, der modtages i regi af Københavns Kommune, mens der på Kløverparken er mellemlagret ca. 0,3 mio. tons. Den mellemlagrede jord vil blive transporteret til Lynetteholm, når fase 2 af Lynetteholm står færdig. Fra Nordhavn vil det ske med skibstransport.

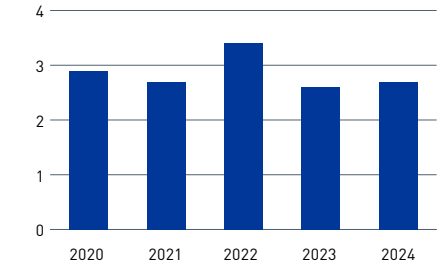
Lynetteholm P/S havde i 2024 en omsætning på 218 mio. kr. og et resultat før finansielle poster af den primære drift på 69 mio. kr. Selskabet belastes af renteudgifter knyttet til de gennemførte investeringer i stormflodssikringen. Resultatet efter finansielle poster udgør 15 mio. kr.

Både i 2023 og igen i 2024 er selskabets resultat blevet negativt belastet af dagsværdiregulering af gæld. Værdireguleringen har ingen likviditetsmæssig betydning og vil blive ført positivt tilbage til resultatet i takt med, at lånene indfries. Inkl. markedsværdiregulering af gælden er resultatet i 2024 negativt. Selskabets egenkapital er derfor negativ, men ventes at blive positiv inden for en kortere årrække.

Lynetteholm P/S' langsigtede økonomi skal vurderes ud fra, om investeringen i klimasikringen kan tilbagebetales med indtægter fra jordmodtagelse. Selv med forholdsvis forsigtige antagelser om jordmængder, priser og renteudgifter viser beregninger, at gælden vil blive tilbagebetalt, inden kapaciteten til jordmodtagelse er brugt op. Risikoen omkring renteforudsætningerne er i øvrigt mindsket ved optagelse af langfristede fast forrentede lån. Den gennemsnitlige forrentning af gælden i selskabet var i 2024 på 2,7 pct.

Jordmængder

mio. ton



Note: Jord modtaget i Nordhavn og på Lynetteholm og Kløverparken

Stormflodssikring - årets resultat

I 2024 var den samlede nettoomsætning fra jordmodtagelse i By & Havn 64 mio. kr. Omsætningen skal dække omkostninger til modtagelse og senere videretransport til Lynetteholm. Den del af kundernes betaling, der dækker den endelige placering på Lynetteholm, vil først blive indregnet i omsætningen, når jorden placeres på Lynetteholm. I 2024 udgør resultatet af den primære drift 18 mio. kr., hvilket er bedre end forventet.

Omsætning
mio. kr.
64

EBITDA
mio. kr.
19

Værdiregulering
mio. kr.
–

Årets resultat
ekskl. finansielle poster
mio. kr.
18

Note: Resultat pr. forretningsområde er opgjort ekskl. bidrag til fællesomkostninger.

Værdikæde Stormflodssikring

Vores hovedaktiviteter

Vores fokus

Opdrag og mandat

Anlægslov

Folketinget har vedtaget, at By & Havn skal anlægge Lynetteholm som bidrag til stormflodssikring af København. Indenfor den dæmning, der vil udgøre halvøens kystlinje, fyldes op med ca. 80 mio. ton overskudsjord fra byggerier i København og omegn.

Planlægning

Design af Lynetteholm med kystlandskab mod Øresund. Kystlandskabet har en dæmpende effekt på stormflod og giver rekreative muligheder. Anlæg af dæmning er påbegyndt i 2022 og afsluttes i 2026.

Anlæg

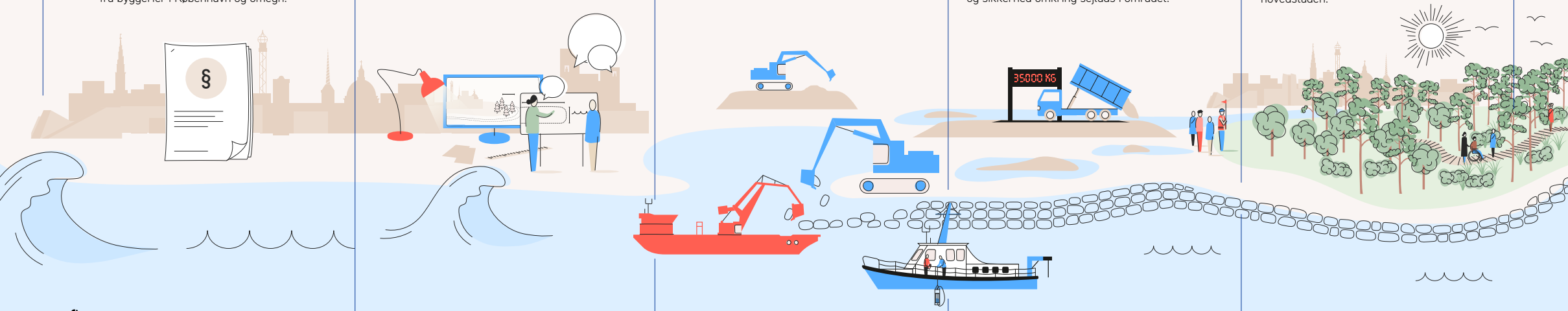
Dæmningen og tilhørende anlæg udføres af entreprenører. Indbygning af overskudsjord påbegyndes og forventes at strække sig over 30-40 år.

Drift

I 2024 modtog By & Havn ca. 1,5 mio. tons overskudsjord. Indtægten fra modtagelse af jord betaler for omkostningerne ved at bygge dæmningen. Driftsopgaven består også af formidling om opførelse af Lynetteholm, både om selve projektet og sikkerhed omkring sejlads i området.

Stormflodssikring og kystlandskab

Lynetteholm og øvrig stormflodssikring i hovedstaden bidrager til at afbøde skader og tab ved en eventuel hændelse. Samtidig er der skabt et nyt landskab og byrum i hovedstaden.



Indflydelsessfære

By & Havn har fokus på at løfte anlægsopgaven på en måde, hvor klima, miljø og social bæredygtighed er tænkt ind. Skal der ske byudvikling på Lynetteholm er det en politisk beslutning.

Der er i udbud stillet krav til social- og miljømæssig bæredygtighed. I fase 1 af projektet bidrog krav til at CO_2-udledning var 17 pct. lavere end forventet. I fase 2 er bæredygtighedskrav skærpet.

By & Havn ønsker som bygherre at være rollemodel inden for miljø, klima, social bæredygtighed og governance.

Lynetteholm tilbyder aflevering af overskudsjord tæt på, hvor det opgraves. Det reducerer CO_2-udledning fra jordtransporter.

Det er ambitionen, at Lynetteholm tilfører værdi og sikkerhed til København og byens borgere - og at stendæmninger og kystlandskab bidrager til at skabe nye levesteder for dyr og planter over og under vandet.

02

Corporate governance

39 Risikostyring
43 By & Havns styringsmodel
44 Selskabsmæssige forhold
45 Direktion og bestyrelse
47 Lovpligtige redegørelser i henhold til Årsregnskabsloven

Risikostyring

God risikostyring i By & Havn er et væsentligt element i at opnå By & Havns målsætninger på kort og langt sigt. I 2025 vil risikostyringen blive yderligere forstærket med et tydeligere rammeværk og en tværgående risikopolitik.

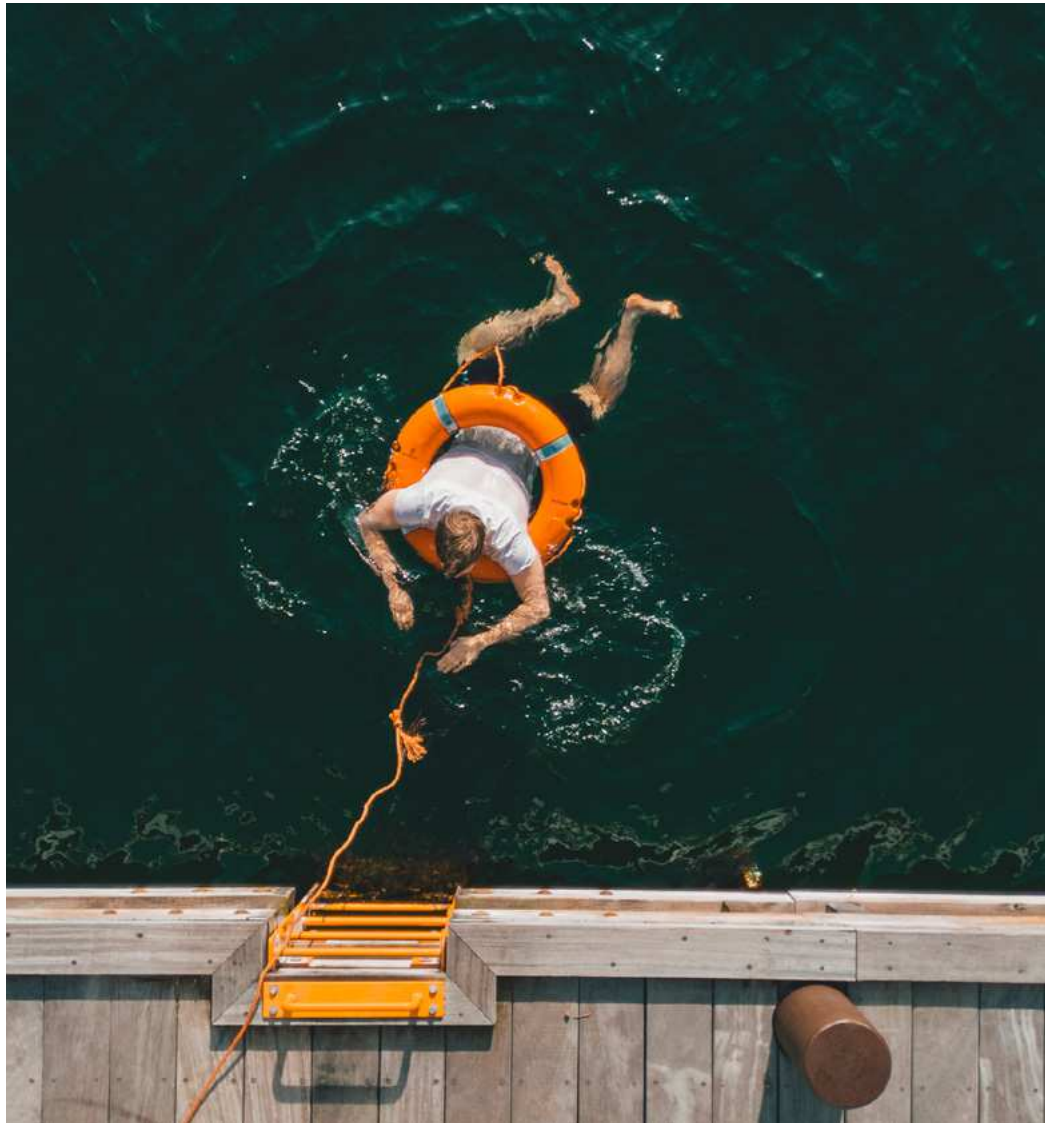
Selskabets ejerforhold, selskabsform og finansieringsmulighed gør selskabet i stand til at vurdere selskabets økonomiske position og samlede risikobillede i et langsigtet perspektiv.

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og risikostyring er en integreret del af selskabets processer i hele organisationen på tværs af selskabets forretningsområder.

By & Havn har stort fokus på risikostyring. Risikoforhold behandles og inddrages såvel på det strategiske niveau som i forbindelse med konkrete forretningsmæssige dispositioner. Arbejdet med risikostyring vil blive yderligere forstærket i løbet af 2025.

Direktionen er ansvarlig for den løbende rapportering til bestyrelsen vedrørende risikoforhold og for at gennemføre risikominimerende tiltag i organisationen. Den operationelle risikohåndtering varetages mere decentralt i organisationens forretningsområder tæt på de daglige forretningsmæssige beslutninger.

Nedenfor er der en oversigt over de risici og tiltag, der har været mest i fokus i 2024 eller som i øvrigt vurderes som væsentlige at håndtere i forhold til at opnå forretningsstrategiens mål.



Risikobillede

Område	Risiko	Tiltag
Finansielle risici	By & Havn har en stor gæld og dermed store renteomkostninger. Renteomkostningerne afhænger af udviklingen i renteniveauet.	Bestyrelsen godkender årligt en finansstrategi, der har sigte på at minimere de langsigtede renteomkostninger under hensyntagen til at undgå store årlige udsving. En meget stor del af gældsporteføljen (ca. 85 pct.) er sikret mod udsving i renteniveauet ved at være fast forrentet. En del af de fast forrentede lån (ca. 30 pct.) er optaget som indekslån, således at renteomkostningerne afhænger af inflationen. Dermed skabes en sammenhæng mellem passiver og aktiver, idet en del af aktiverne værdimæssigt stiger i takt med inflationen. Det indgår i By & Havns finansielle planlægning vedrørende likviditet og lånoptag, at der fra år til år er udsving i indtægterne fra salg af investeringsejendomme, hvilket bl.a. afhænger af hvornår de enkelte salg realiseres.
Markedsrisici	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, hvor nye lokalplaner løbende er en forudsætning for salg af arealer. I forhold til udlejning af ejendomme og arealer kan markedsændringer i afkastkrav give ændringer i lejeniveauerne og værdierne af de udlejede ejendomme. Øvrige forretningsområder, primært havneaktiviteter, parkeringsforretningen og stormflodssikring, er relativt robuste over for almindelige konjunkturudsving, og de løbende indtægter herfra virker delvist dæmpende over for negative økonomiske konsekvenser af konjunkturudsving.	By & Havn søger hele tiden at have markedsrelevante byggeretter til forskellige formål (bolig, erhverv, offentlige formål) og geografiske placeringer til salg baseret på konkret lokalplanlægning. I øjeblikket arbejder By & Havn med grundlag for seks nye lokalplaner til vedtagelse i Københavns Kommune i 2025 og 2026. Havneaktiviteterne, udlejningen af ejendomme og parkeringsforretningen udgør fremadrettet en stadig større del af aktiverne i forhold til arealudvikling og sikrer en væsentlig større løbende indtjening.
Bygge- og anlægsrisici	By & Havn gennemfører i disse år store investeringer. Det gælder både i byggemodning, renovering af lejemål, nybyggeri, havneanlæg og parkeringshuse samt stormflodssikring af København i form af etablering af perimeter til Lynetteholm. De primære risici forbundet med disse aktiviteter er budgetoverskridelser, forsinkelser (f.eks. forårsaget af knaphed på råstofforsyninger i værdikæden) og tvister med entreprenører.	For alle større bygge- og anlægsprojekter er der en løbende og systematisk registrering og gennemgang af alle risici, herunder i særdeleshed i forhold til økonomi og tid. På baggrund af den løbende registrering drøftes risikominimerende tiltag både på projekt- og direktionsniveau. Det samme gælder i forhold til disponering af projekternes budgetreserver. For nogle af nybyggerierne er risikoen reduceret kontraktuelt, idet øgede anlægsomkostninger i vidt omfang afdækkes via en øget lejebetaling.

Risikobillede – fortsat

Område	Risiko	Tiltag
IT- og cyberrisici	Risiciene ved IT-anvendelse er generelt set øget de senere år. Samtidig med at afhængigheden af IT i alle dele af forretningsområderne er øget, er truslen fra cyberkriminalitet øget. By & Havn har en relativt lille IT-afdeling, der har vanskeligt ved at følge med i de løbende krav om at forstærke sikkerheden samtidig med, at behovet for IT-understøttelse af forretningsområderne øges. Hvis IT-sikkerheden svigter, kan det betyde tab af data, fortrolige data bliver stjålet eller bliver anvendt i afpresningsøjemed.	Det er besluttet at outsource selskabets IT-miljø til en ekstern leverandør i løbet af 2025 for gennem stordrift at opnå en IT-drift, der hele tiden er sikkerhedsmæssigt opdateret i forhold til de seneste tendenser. Selskabet fortsatte i 2024 sit fokus på IT-sikkerhed generelt set, bl.a. ved at uddanne medarbejdere i at identificere og imødegå evt. risici
Arbejdsmiljørisici	Et stort investeringsbudget indebærer, at der er mange medarbejdere, som udfører arbejder for By & Havn i By & Havns værdikæde. Der er særlige risici knyttet til at arbejde på store anlægsprojekter, ikke mindst når de foregår på vand eller med større entreprenørmaskiner. Risikoen er, at By & Havns forretningsaktiviteter i værste fald vil indebære alvorlige ulykker eller tab af menneskeliv.	By & Havns Adfærdskodeks, som leverandører skal tilslutte sig ved indgåelse af kontrakt, indeholder principper for arbejdstagerrettigheder, herunder sikkert og sundt arbejdsmiljø. By & Havn har over de sidste år styrket indsatsen vedrørende arbejdsmiljø og sikkerhed, bl.a. med øget fokus ved projektering, så sikkerhed er tænkt ind fra start, mere synlighed på byggepladser og systematisk afrapportering. Der foretages løbende eksterne audits.
Omdømmerisici	Som led i By & Havns opgavevaretagelse er det afgørende at håndtere omdømmerisici troværdigt og tydeligt af hensyn til de bykvarterer, der udvikles, hvor der skal sælges arealer, drives parkeringsforretning eller når det gælder information i den rekreative havn. Ligeledes kan et negativt omdømme påvirke By & Havns muligheder for at tiltrække og fastholde medarbejdere.	By & Havn prioriterer formidling og dialog om det mandat og de opgaver, selskabet har, ud fra værdier om faglighed, åbenhed og troværdighed. Der arbejdes systematisk med målinger af medieomtale samt kunde- og brugertilfredshedsmålinger.

Risikobillede – fortsat

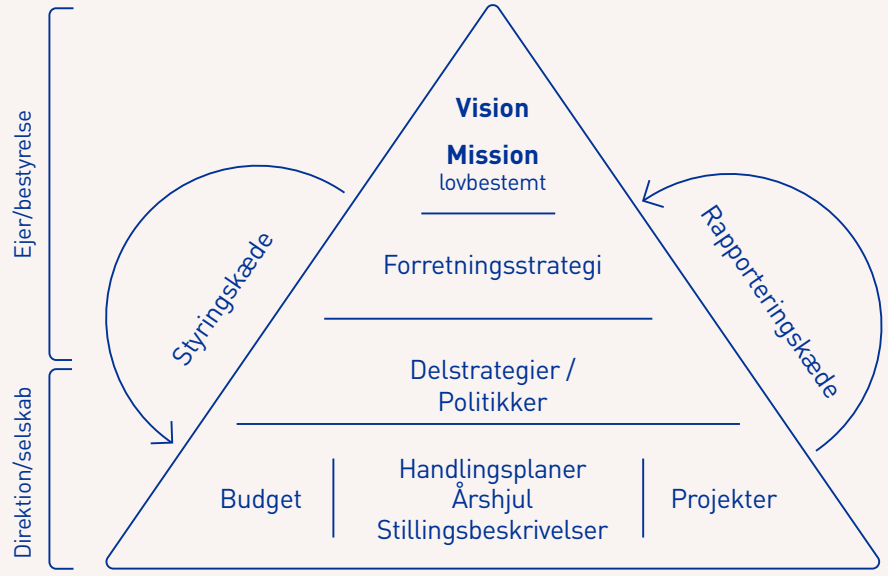
Område	Risiko	Tiltag
Regnskabsrisici	Risikoforhold i forbindelse med regnskabsaflæggelsen	By & Havns risikostyring og interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen er tilrettelagt med henblik på at minimere risiciene for væsentlige fejl eller uregelmæssigheder i regnskabet og på at sikre, at aflæggelse af eksterne års- og delårsrapporter sker i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Arbejdet hermed overvåges overordnet set af bestyrelsens revisionsudvalg, der dermed fungerer som 3. og sidste forsvarslinje i den samlede kontrolstruktur. Revisionsudvalget, der er i tæt dialog med selskabets revisorer, rapporterer løbende til bestyrelsen. Identificerede risici ved regnskabsaflæggelsen er derudover imødegået ved udarbejdelse af en række ledelsesgodkendte politikker og styrende dokumenter såsom forretningsgange, attestationsregler, kontroller og rapporteringsinstrukser. Ledelsens holdning til god risikostyring og intern kontrol er udtrykt i og kommunikeret via disse dokumenter. Dokumenterne er tilgængelige via selskabets interne informationssystemer. Formålet er bl.a. at tilsikre, at medarbejderne kender deres ansvar og beføjelser i organisationen. Der er i regnskabsprocessen særligt fokus på fastsættelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, der udgør mere end 60 pct. af selskabets aktiver. Metode for værdifastsættelsen og den dertil knyttede usikkerhed er yderligere beskrevet i regnskabets note 13.

By & Havns styringsmodel

By & Havns styringsmodel beskriver, hvordan mål, rammer og ansvar defineres og udmøntes i organisationen.

Modellen danner både grundlag for beslutnings- og arbejdsgange i det daglige arbejde og for styring og rapportering med faste møder og procedurer for bestyrelse, direktion, ledelse og medarbejdere. Der afholdes ca. seks årlige bestyrelsesmøder, ugentlige direktionsmøder, og alle afdelinger og teams har ligeledes faste møder. By & Havns ledelseskultur er kendetegnet ved let adgang til ledelsen og en åben dialog.

Styrings- og rapporteringskæderne håndterer væsentlige virkninger, risici og muligheder i forhold til de aktiviteter og opgaver, som By & Havn udfører. Tilsyn af proces for håndtering af virkninger, risici og muligheder er et ledelsesansvar, men styringsmodellen bidrager også til, at den rolle er forankret og integreret i den enkelte medarbejders opgavevaretagelse.



Selskabsmæssige forhold

Ejerforhold
Udviklingsselskabet 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 Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007 med efterfølgende lovændringer.

Selskabet er et interessentskab, der ejes af Københavns Kommune (95 pct.) og Den Danske Stat (5 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad, Nordhavn og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn.
By & Havn har ejerandele i selskaber, som det fremgår af figuren:

Selskabsstruktur pr. 31. december 2024

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

Bestyrelse og Direktion

By & Havns bestyrelse

Navn	**Pia Gjellerup**	**Lars Barfoed**	**Susie Stærk Ekstrand**	**John Erik Krommes**
Født	1959	1957	1969	1964
Stilling	Formand for bestyrelsen (indtrådt 2020)	Næstformand for bestyrelsen (indtrådt 2020) Formand for revisionsudvalget	Adm. direktør for Pharmadanmark og Life Science Danmark ApS Bestyrelsesmedlem (indtrådt september 2024)	Specialarbejder Bestyrelsesmedlem (indtrådt 2008)
Udpeget af	Københavns Kommune	Den Danske Stat	Den Danske Stat	Medarbejderne i By & Havn
Honorar i 2024	Bestyrelseshonorar: 440.563 kr	Bestyrelseshonorar: 330.425 kr. Revisionsudvalgshonorar: 36.993 kr	Bestyrelseshonorar: 37.357 kr.	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr.
Deltagelse i møder	Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●●	Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●● Revisionsudvalget: 3/3 ●●●	Bestyrelsesmøder: 2/2 ●●	Bestyrelsesmøder: 6/7 ●●●●●●○
Ledelseshverv	Direktør, Center for Offentlig-Privat Innovation (CO-PI), Bestyrelsesformand for Københavns Havns Pensionskasse, Formand for Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde, Formand for Vanførefonden	Ejer af rådgivervirksomheden Lars Barfoed & Co ApS, Bestyrelsesformand for Det Kongelige Teater, Landsformand i Foreningen Norden, Bestyrelsesformand for Danmarks Underholdningsorkester A/S	Medlem af bestyrelsen i Fonden Varefakta, Medlem af bestyrelsen i Akademikernes A-kasse, Medlem af bestyrelsen i Carnegie Wealth Management	Tillidsmand 3F

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, og By & Havns medarbejdere vælger to medlemmer. De kommunalt udpegede og de medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer er udpeget for perioden 2022-2025. De statsligt udpegede bestyrelsesmedlemmer er udpeget frem til 2026.

Med virkning fra den 7. marts 2025 er souschef Susan West Norsker (født 1977) indtrådt som bestyrelsesmedlem valgt af medarbejderne i By & Havn. Susan West Norsker bestrider ikke øvrige ledelseshverv.

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

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

By & Havns bestyrelse – fortsat

Navn	**Charlotte Lund**	**Morten Melchiors**	**Ida Lysbeck Madsen**	**Laura Rosenvinge**
Født	1982	1975	1983	1994
Stilling	Sekretariatsmedarbejder Bestyrelsesmedlem (indtrådt 2018)	CEO, Mel-Con Bestyrelsesmedlem (indtrådt 2022) Medlem af revisionsudvalget (indtrådt juni 2024)	Projektchef Bestyrelsesmedlem (indtrådt 2015, udtrådt januar 2025)	Bestyrelsesmedlem (indtrådt 2022) Medlem af revisionsudvalget
Udpeget af	Københavns Kommune	Københavns Kommune	Medarbejderne i By & Havn	Københavns Kommune
Honorar i 2024	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr.	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr. Revisionsudvalgshonorar: 19.783 kr.	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr.	Bestyrelseshonorar: 137.676 kr. Revisionsudvalgshonorar: 36.993
Deltagelse i møder	Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●●	Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●● Revisionsudvalget: 1/1 ●	Bestyrelsesmøder: 6/7 ●●●●●●○	Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●● Revisionsudvalget: 3/3 ●●●
Ledelseshverv	Medlem af Borgerrepræsentationen for Enhedslisten	Medlem af Borgerrepræsentationen for Det Konservative Folkeparti		Medlem af Borgerrepræsentationen for Socialdemokraterne, Medlem af bestyrelsen for Copenhagen Malmö Port AB

Direktion

Anne Skovbro
1969
Administrerende direktør Tiltrådt 2018
Løn i 2024: 3.062.654 kr. Den administrerende direktørs kontrakt indeholder ikke bonus- eller incitamentsordninger.
Bestyrelsesmøder: 7/7 ●●●●●●●
Bestyrelsesmedlem i Københavns Havns Pensionskasse, Medlem af Nationalmuseets Museumsråd, udpeget af kulturministeren, Bestyrelsesforperson i Rådet for bæredygtigt byggeri, Bestyrelsesmedlem i Ørestad Innovation City Copenhagen, Bestyrelsesmedlem i BRFfonden og BRFholding A/S, Delegeret, Ejendomsforeningen Danmark, Delegeret for Industriens Arbejdsgivere i Danmark til DI's generalforsamling

Lovpligtige redegørelser i henhold til Årsregnskabsloven

Bæredygtighedsrapportering, § 99a

By & Havns lovpligtige bæredygtighedsrapportering følger bestemmelserne i Årsregnskabsloven § 99a.

Denne integrerede rapport er et skridt frem mod By & Havns CSRD-compliance, herunder at de oplysningskrav, der er indeholdt i European Sustainability Reporting Standards (ESRS), er påbegyndt afspejlet i rapportens struktur og indhold. Bestemmelserne i § 99a og fremskridt i forhold til Global Compact er behandlet løbende gennem rapporten.

Tabellen på side 87 lister placering af afrapportering på de enkelte bestemmelser/emner.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen, § 99b

I henhold til § 99b om den kønsmæsige sammensætning af bestyrelsen og den øvrige ledelse betragtes 40/60 pct. som en ligelig kønsmæssig fordeling.

Ved udgangen af 2024 talte By & Havns bestyrelse otte personer, hvoraf fem var kvinder (62 pct.) og tre mænd (38 pct.). By & Havns medarbejdervalgte medlemmer er henholdsvis en kvinde og en mand, og de øvrige medlemmer er udpeget af By & Havns ejere. Da By & Havns bestyrelse hhv. udpeges af ejere og er medarbejdervalgte, kan By & Havn ikke definere mål for køn for bestyrelsen, men følger anbefalinger i Komitéen for god Selskabsledelse for børsnoterede virksomheder.

	2024	2023
Øverste ledelsesorgan (bestyrelsen)		
Samlet antal medlemmer	8**	7*
Underrepræsenteret køn i pct.	38**	43**
Måltal i pct.	-	-
Årstal for opfyldelse af måltal		2027
Øvrige ledelsesniveauer		
Samlet antal medlemmer	15	14
Underrepræsenteret køn i pct.	47	43
Måltal i pct.	50	50
Årstal for opfyldelse af måltal	2027	2027

* I 2023 er der ved udgangen af året en vakant bestyrelsespost (udpeges af ejer).
** Inkl. to medarbejdervalgte medlemmer

By & Havns administrerende direktør udgør i henhold til By & Havns lovgrundlag direktionen (kvinde). Ledelsesgruppen omfatter 15 ansatte inkl. direktøren. Her udgør kvinder 53 pct. og mænd 47 pct.

I forhold til By & Havns målsætning om 50/50 pct. for det øvrige ledelsesniveau er dette opfyldt tættest muligt på ligelig fordeling.

Mangfoldighed i ledelsen, § 107d

I henhold til § 107d er By & Havn forpligtet til at sætte mål for mangfoldighed ved sammensætning af bestyrelse, øvrig ledelse samt den samlede medarbejderstab.

I 2024 er By & Havns mangfoldighedspolitik blevet opdateret og er godkendt af ledelsen. Politikken har et selvstændigt afsnit omkring mangfoldigheden i ledelsen.

Som det gør sig gældende i forhold til den kønsmæssige sammensætning af ledelsen jf. § 99b, er det også ved §107d relevant, at By & Havns bestyrelse er hhv. udpeget af ejere og medarbejdervalgt. By & Havn kan ikke definere mål for køn for bestyrelsen, men følger anbefalinger i Komitéen for god Selskabsledelse for børsnoterede virksomheder.

I forhold til mangfoldighed i det øvrige ledelsesniveau er måltallet 50/50 pct. fordeling på den kønsmæssige sammensætning. Målet er opfyldt. Samme målsætning gælder for medarbejderne. Fordelingen er 44 pct. kvinder og 56 pct. mænd, og der arbejdes på at opnå målet.

By & Havn arbejder for at skabe et miljø, hvor alle trives og arbejdsstyrken afspejler samfundet. Vi mener, at mangfoldige, inklusive ledelsesgrupper arbejder mere innovativt og træffer bedre beslutninger. Vi sikrer ligebehandling uanset køn, handicap, alder, hudfarve, religion, politisk anskuelse, seksuel orientering eller etnisk oprindelse.

By & Havns mangfoldighedspolitik gennemføres bl.a. ved, at rekruttering, forfremmelse og afskedigelse er uden diskrimination. By & Havn har tilsluttet sig DI's Diversitetsløfte for at styrke og målrette arbejdet med diversitet.

I 2024 arbejdede By & Havn på at udvikle området, herunder yderligere data på mangfoldighedsaspekter, både kvantitativt og kvalitativt. Dette arbejde vil fortsætte i 2025.

Dataetik, § 99d

By & Havn har i 2024 udarbejdet en politik for dataetik i henhold til Årsregnskabsloven § 99d. Politikken supplerer eksisterende retningslinjer for overholdelse af GDPR. Politikken er godkendt af By & Havns ledelse.

Formålet med politikken er at sikre, at medarbejdere i By & Havn håndterer data på en etisk og ansvarsfuld måde, der respekterer individers rettigheder og fremmer offentlig tillid til By & Havn.

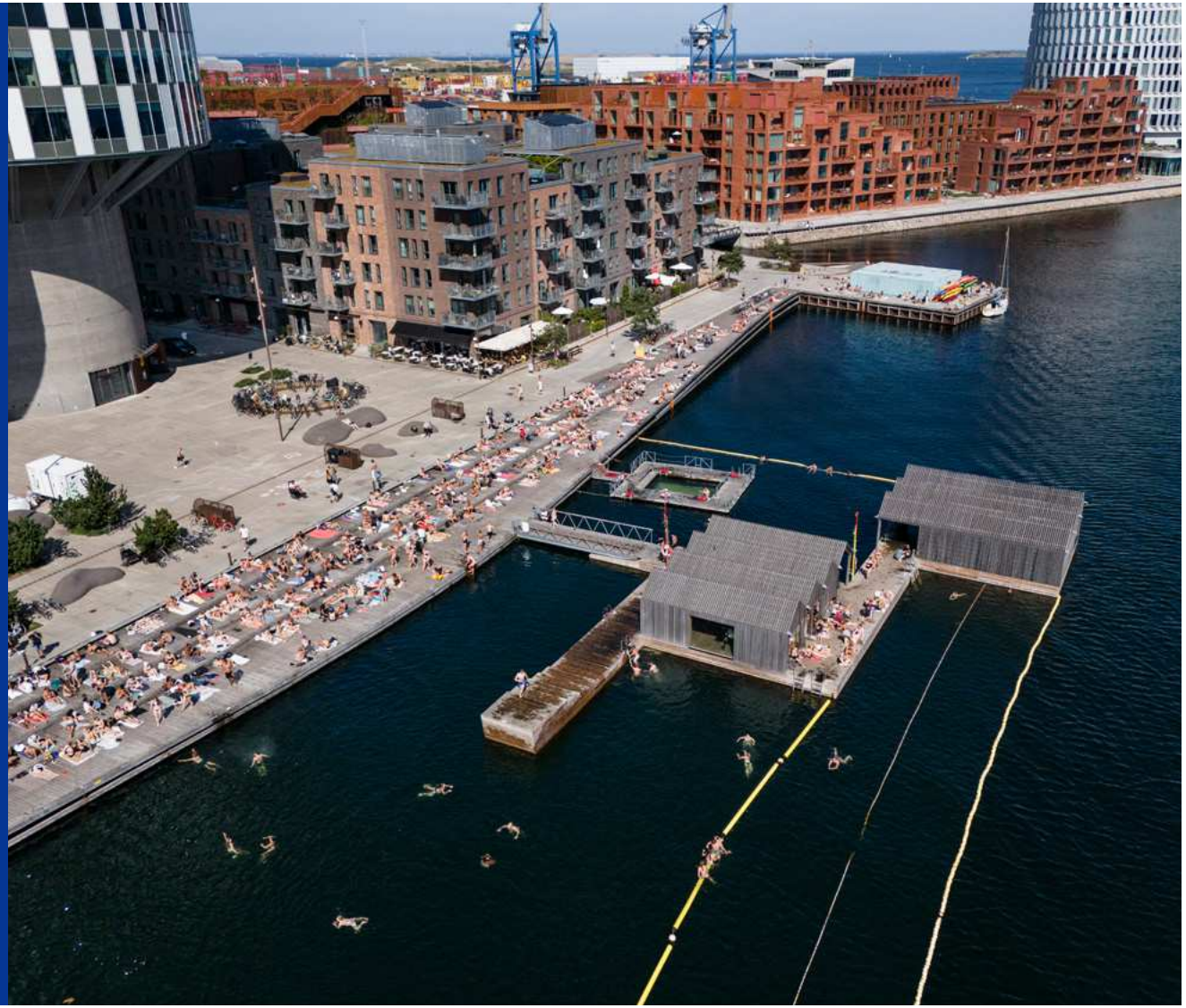
En stigende del af By & Havns forretningsaktiviteter varetages ved digital understøttelse. Digitaliseringen indebærer, at der løbende indsamles større mængder data, hvoraf en del er på individniveau. Med politikken for dataetik er der fastlagt klare rammer for, hvorledes medarbejdere i By & Havn må indsamle, opbevare, bruge og dele data.

Politikken indebærer bl.a., at data kun anvendes til de formål, som de oprindeligt er indsamlet til. Data opbevares derfor også kun så længe det er relevant for det oprindelige formål. By & Havn videregiver eller sælger heller ikke data på individniveau til eksterne parter.

03

Samfundsansvar og ESG

49 Generel information
62 Afrapportering
86 Yderligere information



Generel information

50 Grundlag for bæredygtighedsrapporteringen
51 Strategiske 2030-mål
52 Fra bæredygtighed i forretningsstrategi over ESG til ESRS
53 ESG Nøgletal
55 ESG-styring og organisation
56 Dobbelt væsentlighedsanalyse

Grundlag for bæredygtighedsrapporteringen

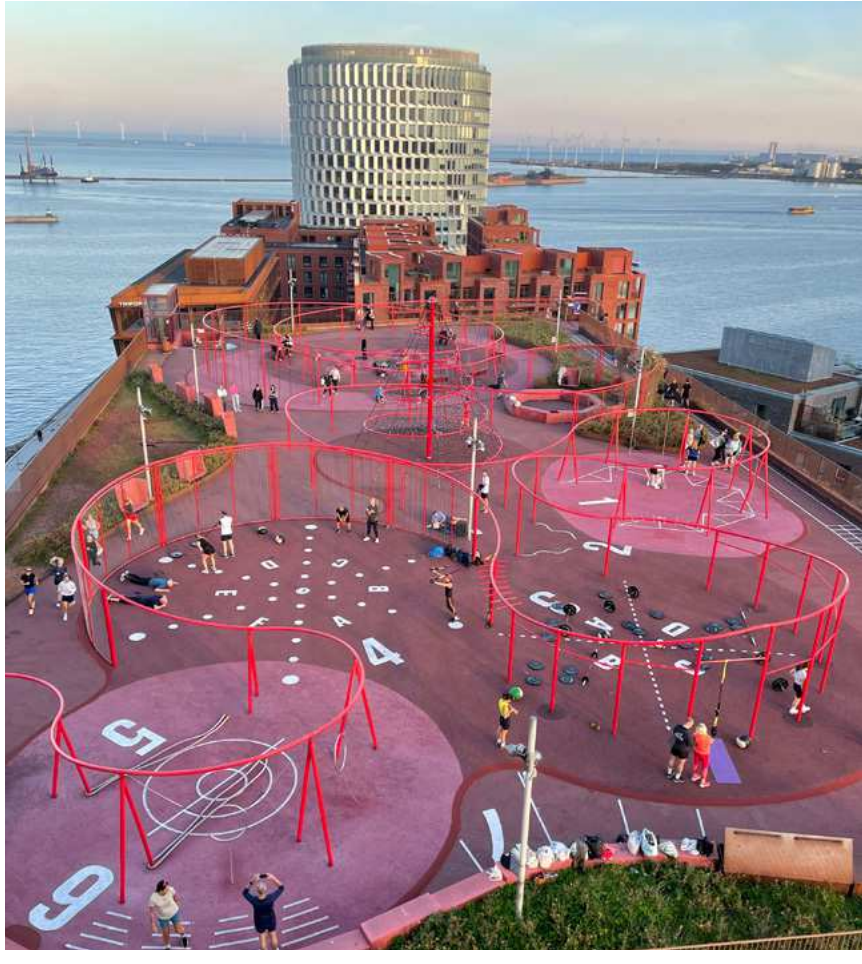
Bæredygtighedserklæringen præsenterer By & Havns bæredygtighedsarbejde i CSRD-kontekst, dvs. den er søgt udarbejdet i henhold til den struktur og indhold, som CSRD's tilhørende ESRS-standarder foreskriver, selv om By & Havn endnu ikke er rapporteringspligtig.

For 2024 indeholder rapporteringen By & Havns strategiske bæredygtighedsmål, ESG-model samt ESG-governance. Rapporteringen omfatter desuden By & Havns første dobbelte væsentlighedsanalyse.

Bæredygtighedserklæringen har samme organisatoriske afgrænsning som den finansielle rapportering, dvs. Udviklingsselskabet By & Havn I/S samt projektselskaber, hvor By & Havn har 100 pct. ejerskab.

Estimering af By & Havns værdikæde

Den dobbelte væsentlighedsanalyse er udarbejdet med afsæt i By & Havns værdikæde, som omfatter opstrømsaktiviteter, egne aktiviteter og nedstrømsaktiviteter. Opstrømsaktiviteter betragtes ud fra et kædeansvarsperspektiv, og nedstrømsaktiviteter omfatter de investorer, der køber byggeretter af By & Havn, borgere og brugere af de bykvarterer, By & Havn udvikler.



Strategiske 2030-mål

I Forretningsstrategi 2024-2027 fremgik strategiske mål inden for klima og social bæredygtighed. De mål arbejder vi videre med.

I 2024 har vi udarbejdet strategiske mål og indsatser inden for Ressourceanvendelse med omtanke og Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer.

Under afrapporteringen side 62-85 uddybes, hvordan der er arbejdet med områderne i 2024.

Gode bykvarterer	En levende havn	Attraktive lejemål	Nem og tryg parkering	Stormflods-sikring

Energieffektive og klimabevidste valg
CO_2-neutral scope 1 og 2.
50 pct. CO_2-reduktion scope 3.

Social bæredygtighed
Blandet by. Der etableres 25-40 pct. almene boliger i bykvarterer.
Som bygherre og indkøber stiller By & Havn krav om arbejdsklausuler og sociale klausuler på niveau med Københavns kommune.

Ressourceanvendelse med omtanke
Eget affald - 60 pct. reel genanvendelse
(Affald fra egne kontorer og driftslokationer, byrum og lejere).

Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer
By & Havns arealer på land (on-site): Fastholde at 25 pct. af arealet kan betegnes som grønt.
For By & Havns arealer på vand i Københavns Havn: Bevare og øge biodiversitet, og ved landindvindingsprojekt leve op til princip om Do No Significant Harm.

Fra bæredygtighed i forretningsstrategi over ESG til ESRS

En del af klargøringen til CSRD har været at bygge bro mellem By & Havns forretnings-strategi, ESG og ESRS-standarderne.

ESG-modellen udfolder de bæredygtighedstemaer, som er præsenteret i Forretningsstrategi 2024-2027 og kobler dem til de ESRS-standarder, som er identificeret som væsentlige i By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse.

	E Environment	S Social	G Governance
Forpligtelse	By & Havn vil udvikle bykvarterer og havn med helhedsorienterede løsninger, hvor vi er fælles om pladsen, infrastrukturen og ressourcerne. Som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver arbejder vi for CO_2-reduktion, ressource-anvendelse med omtanke og en levende og grøn og blå bynatur.	By & Havn vil skabe bykvarterer med boliger og arbejdspladser og plads til fællesskaber, hvor mennesker trives. Vi vil fremme plads til foreningsliv og liv i havnen til glæde for københavnerne. Som bygherre og arbejdsgiver fremmer vi dialog, mangfoldighed, jobtilfredshed og en høj arbejdsmiljøstandard.	By & Havn vil løfte rollen som offentligt ejet by- og havneudviklingsselskab på en professionel, troværdig og ansvarlig måde, hvor bæredygtighed og forretning går hånd i hånd. Vi inddrager systematisk bæredygtighedstiltag i selskabets kultur, virke og drift. Vi er proaktive i samarbejder og bidrager til at løfte ESG-agendaen for bygge- og ejendomssektoren.
ESG-temaer	**Energieffektive og klima-bevidste valg.** **Ressource-anvendelse med omtanke.** **Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer.**	**Blandede bykvarterer og havn med plads til alle.** **Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden.** **Attraktiv arbejdsplads.**	**Ansvarlig og synlig virksomheds-ledelse.** **Fremsynet myndig-hedsvaretagelse af Københavns erhvervshavn og rekreative havn.** **Proaktiv og troværdig drivkraft i partnerskaber.**
ESRS-standarder	E1 Klima-ændringer E2 Forurening E3 Vand- og havressourcer E4 Biodiversitet og økosystemer E5 Ressourcebrug og cirkulær økonomi	S3 Berørte samfund S2 Arbejdstagere i værdikæden S1 Egen arbejds-styrke S4 Forbrugere og slutbrugere	G1 Forretnings-adfærd S4 Forbrugere og slutbrugere ESRS2 Generelle oplysninger, governance, strategi, indvirkning, risici og muligheder, mål og indikatorer

ESG-nøgletal

I de kommende år udbygger vi ESG-nøgletalstabellen, så den på sigt afspejler vores strategiske mål og indsatser og har data for en fortløbende 5-årig periode.

	Enhed[1]	2024	2023	2022
Klima- og miljødata				
Samlet CO_2-udledning[2] (lokationsbaseret)	Ton CO_2	139.829	111.637	123.159
Samlet CO_2-udledning[2] (markedsbaseret)	Ton CO_2	139.257	112.515	123.709
CO_2 – scope 1	Ton CO_2	1.316	531	734
CO_2 – scope 2 (lokationsbaseret[3])	Ton CO_2	790	654	565
CO_2 – scope 2 (markedsbaseret[3])	Ton CO_2	218	1.531	1.115
CO_2 - scope 3 - estimeret	Ton CO_2	137.723	110.453	121.860
Scope 3-udledning fordelt på kategorier[4]	Ton CO_2			
C1 Køb af varer og tjenester	Ton CO_2	2.480	3.363	2.970
C2 Kapitalgoder	Ton CO_2	78.229	73.857	62.726
C3 Brændstof og energirelaterede aktiviteter	Ton CO_2	828	361	436
C4 Upstream transport og distribution	Ton CO_2	11.621	9.533	11.838
C5 Affald	Ton CO_2	64	2.027	8
C6 Forretningsrejser	Ton CO_2	37	64	30
C7 Medarbejderpendling	Ton CO_2	120	121	187
C10 Behandling af solgte produkter	Ton CO_2	38.086	15.848	38.228
C13 Downstream leasede aktiviteter	Ton CO_2	5.999	4.830	4.819
C15 Investeringer	Ton CO_2	257	448	618
Energiforbrug, lokationer med operationel kontrol	MWh	8.053	11.215	9.788
Andel af strømforbrug, der er dækket af grøn strøm-certifikat[5]	Pct.	99	33	38
Eget affald[6]				
Den samlede mængde	Ton	804	1.361	
Den samlede mængde afleveret til genanvendelse	Pct.	29	24	
Heraf reel genanvendelse[7]	Pct.	26	21	

[1] For uddybning af opgørelsesmetoder og enheder henvises til Anvendt regnskabspraksis på ESG side 90.
[2] Scope 1- og 2-opgørelse er aktivitetsbaseret. Scope 3 er udgiftsbaseret og baseret på estimater, og er behæftet med stor usikkerhed.
[3] Den lokationsbaserede opgørelse viser den gennemsnitlige emissionsfaktor for energisammensætningen i det relevante forsyningsnet. Data kommer fra Energinet. Den markedsbaserede opgørelse er beregnet som den lokationsbaserede tilgang, men justeret for virksomhedens indkøb af certifikater for vedvarende energi.
[4] CO_2-regnskab er udarbejdet i henhold til alle 15 Scope 3-kategorier. På de ikke listede kategorier er der ikke udgiftsposter i indeværende år (C = Category).
[5] By & Havn har Ørsted Certifikater på el fra europæiske vindmøller. By & Havn dækker i 2024 al indkøbt strøm til egen drift samt til opladning af elbiler med strøm dækket af grønne certifikater.
[6] Eget affald defineres som husholdningslignende affald og byggeaffald fra daglig drift og vedligehold. Data hentes ud fra følgende kategorier affald: a) affald som By & Havn genererer på egne kontorer og driftslokationer, b) affald fra selskabets byrumsarealer på land og vand og c) affald fra de lejere, hvor By & Havn selv står for bortskaffelse af affald. Ihht. Miljøstyrelsens EAK-koder er der tale om alt affald inden for EAK-kode 15, 20 og 17, sidstnævnte renset for de mængder som ikke vedrører bygningsaffald relateret til daglig drift og vedligehold.
[7] Det strategiske 2030-mål for Eget affald er 60 pct. reel genanvendelse. Genanvendelsesprocenten beregnes ud fra de oplysninger om affald, som By & Havn modtager fra affaldsbehandlere om mængder og behandlingsform. Procentsats for reel genanvendelse fremkommer ved, at By & Havn samkører oplysninger fra affaldsbehandlere med Miljøstyrelsens affaldsstatistik om tabsrater pr. EAK-kode. For 2023 og 2024 omfatter reel genanvendelse alene EAK-kode 15 og 20, idet der fra Miljøstyrelsen for nuværende ikke foreligger en vejledning om tabsrater for EAK-kode 17.

ESG-nøgletal – fortsat

	Enhed[1]	2024	2023	2022
Sociale data				
Andel solgte etagemeter til almene boliger ift. samlede antal solgte etagemeter	Pct.	27	0	7,3
Indberetninger fra udførte audits vedrørende arbejdsklausuler	Antal	2	0	0
Overtrædelser af arbejdsklausuler	Antal	2	0	0
Fuldtidsarbejdsstyrke	FTE/gns. år	167	165	142
Kønsdiversitet, antal ansatte, det underrepræsenterede køn	Pct.	44	44	40
Kønsdiversitet, ledelsesgruppe, det underrepræsenterede køn	Pct.	47	43	38
Medarbejderomsætningshastighed	Pct.	18.9	16	20
Sygefravær	Pct.	3,7	4	4
Ulykkesfrekvens med fravær til følge (Lost Time Injury Frequency)	Frekvens pr. million	0,0	0,2	0,0
Governance-data				
Bestyrelsens kønsdiversitet, det underrepræsenterede køn	Pct.	37,5	43	38
Tilstedeværelse bestyrelsesmøder	Pct.	95	92	96
Whistleblower, indberetninger	Antal	0	0	1

ESG-styring og organisation

By & Havns ledelse og styring omkring bæredygtighed og ESG følger den generelle organisations- og styringsmodel. Det er en klar ambition, at bæredygtighed og ESG integreres i hele By & Havn. Det sker dels via de faglige afdelinger og dels via et tværgående projekt: Styrket bæredygtighed og ESG i By & Havn.

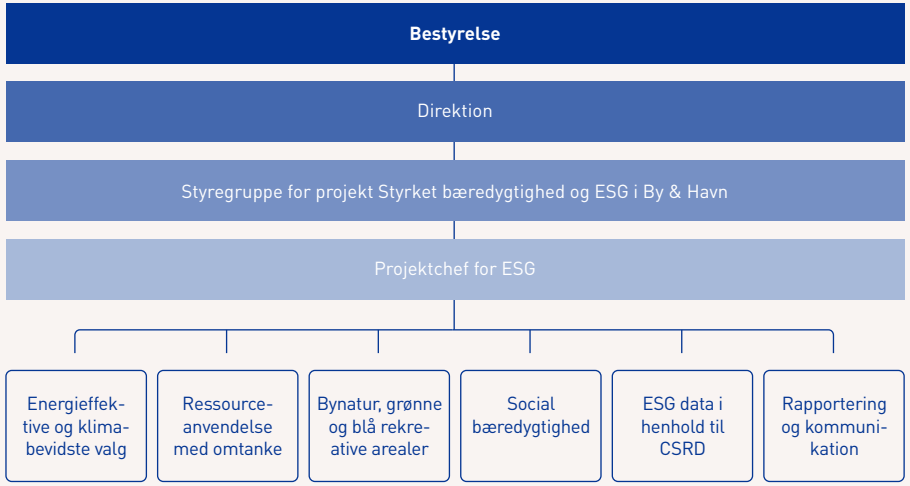
Den administrerende direktør er projektejer for *Styrket bæredygtighed og ESG i By & Havn.* Direktørgruppen samt en række fagchefer indgår i projektets styregruppe. Styregruppen mødes ca. seks gange årligt, og væsentlige beslutninger på området drøftes og godkendes her. Projektet er med til at understøtte, at ledelsen har – og oparbejder - ekspertise i bæredygtighedsspørgsmål og generelt informeres om aktuelle bæredygtighedsspørgsmål og tiltag hos By & Havn. Samtidig udstikker ledelsen retningen for bæredygtighedsarbejdet i organisationen gennem projektets styregruppe.

En række delprojekter ledes af medarbejdere fra henholdsvis faglige afdelinger og stab. De enkelte bæredygtighedsprojekter er kendetegnet ved en indledende udviklingsfase, og når projektindsatsen er tilstrækkelig modnet, indgår aktiviteten i By & Havns generelle drift og virke.

Styringen af CSRD-implementering sker via delprojekterne ESG data og Rapportering samt kommunikation. Arbejdet vil i 2025 især tage afsæt i den gap-analyse og implementeringsplan, som er lavet på baggrund af By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse.

By & Havn har ikke incitamentsordninger eller aflønningspolitikker i forbindelse med bæredygtighedsspørgsmål.

ESG integreres i hele organisationen



Introduktion

Dobbelt væsentlighedsanalyse

By & Havn har i 2024 gennemført sin første dobbelte væsentlighedsanalyse. Det er et stort skridt i forhold til at være klar til CSRD. Strategisk skal vi bruge de indsigter, som analysen har givet os, til at udvikle og forbedre vores arbejde med bæredygtig omstilling.

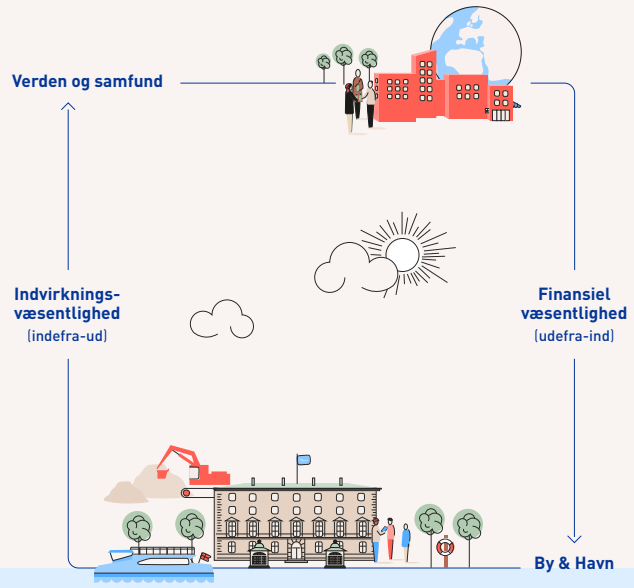
Formålet med dobbelt væsentlighedsanalyse er på den ene side at identificere og prioritere områder, hvor man som virksomhed har indvirkning på miljø og mennesker i omverdenen, og på den anden side at identificere, om der er risici og/eller muligheder i omverdenen, der påvirker virksomhedens værdiskabelse.

By & Havn har udarbejdet værdikæder for selskabets fem forretningsområder; Gode bykvarterer, En levende havn, Attraktive lejemål, Nem og tryg parkering samt Stormflodssikring og én værdikæde, der omfatter det samlede selskab. I arbejdet med væsentlighedsanalysen udgjorde de fem værdikæder et vigtigt fundament for at identificere virkninger, risici og muligheder på forretningsområdeniveau. Væsentlighed er vurderet i forhold til By & Havn som samlet virksomhed.

By & Havns forretningsområder falder inden for anlægs- og byggesektoren, ejendomssektoren og havneudvikling. Arbejdet med at omsætte de overordnede sektorforhold til By & Havns specifikke forhold har bidraget til at gøre værdikædelogikken relevant og vedkommende på det operationelle niveau. Det handler f.eks. om at synliggøre By & Havns egne aktiviteter, opstrøms- og nedstrømsaktiviteter og de aktører, som By & Havn samarbejder med, er afhængig af og selv påvirker.

Både udarbejdelsen af værdikæder og proces omkring den dobbelte væsentlighedsanalyse har i høj grad involveret medarbejdere og ledelse. Der har været en bred interessentinddragelse fra hele værdikæden i form af interviews.

Tilgang til dobbelt væsentlighedsanalyse



Læs mere

By & Havns værdikæder på forretningsområder
Side 19-37

By & Havns samlede værdikædeoverblik med angivelse af væsentlige indvirkninger og risici
Side 58

Resultater fra By & Havns interessentinddragelse set i forhold til DVA-resultat
Side 59

Metodebeskrivelse af By & Havns arbejde med dobbelt væsentlighedsanalyse
Side 60-61

Resultat

i

* Hvordan risici og/eller muligheder i omverdenen har indvirkning på By & Havns værdiskabelse

** Hvordan By & Havn har indvirkning på mennesker og miljø i omverdenen

Alle CSRD's 10 emnespecifikke standarder på tværs af E, S og G er vurderet væsentlige for By & Havn. De 10 standarder omfatter i alt 37 underemner, hvoraf ca. 75 pct. er vurderet væsentlige for By & Havn.

Resultatet, hvor alle ESRS-standarder er vurderet væsentlige, afspejler både, at By & Havn har en negativ indvirkning i form af det naturressourcetræk, som en bygge- og anlægsvirksomhed har, og at By & Havn har mange indvirkninger af positiv karakter. F.eks. når vi har ambitiøse klimamål understøttet af handling, og når vi skaber bykvarterer, som borgere gerne vil bruge og bo i.

De tre standarder, som er væsentlige ud fra et finansielt perspektiv og samtidig ud fra et indvirkningsperspektiv, både positivt og negativt, er standarderne E1, E5 og S3. E1 handler om By & Havns klimaaftryk og modvirkning af klimaændringer samt klimatilpasning i form af Lynetteholm. E5 handler om råstofforbrug i byggeri og anlæg og om jord som en ressource; sidstnævnte i forhold til anlæg af Lynetteholm. S3 Berørte samfund handler for By & Havn om opførelse af bykvarterer med boliger, erhverv og rekreative byrum og salg af byggeretter samt borgerinddragelse.

De øvrige standarder, der ikke er vurderet finansielt væsentlige i CSRD-logikken, er stadig væsentlige for By & Havn. Vi har mange vigtige aktiviteter og indvirkninger på det omkringliggende samfund og mennesker på disse områder.

Illustrationen på næste side er By & Havns fem forretningsområder og aktiviteter illustreret i én samlet værdikæde, og udvalgte væsentlige indvirkninger og risici er angivet. Det uddybes yderligere i rapportens sektion Afrapportering E, S og G side 62-85.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Environment

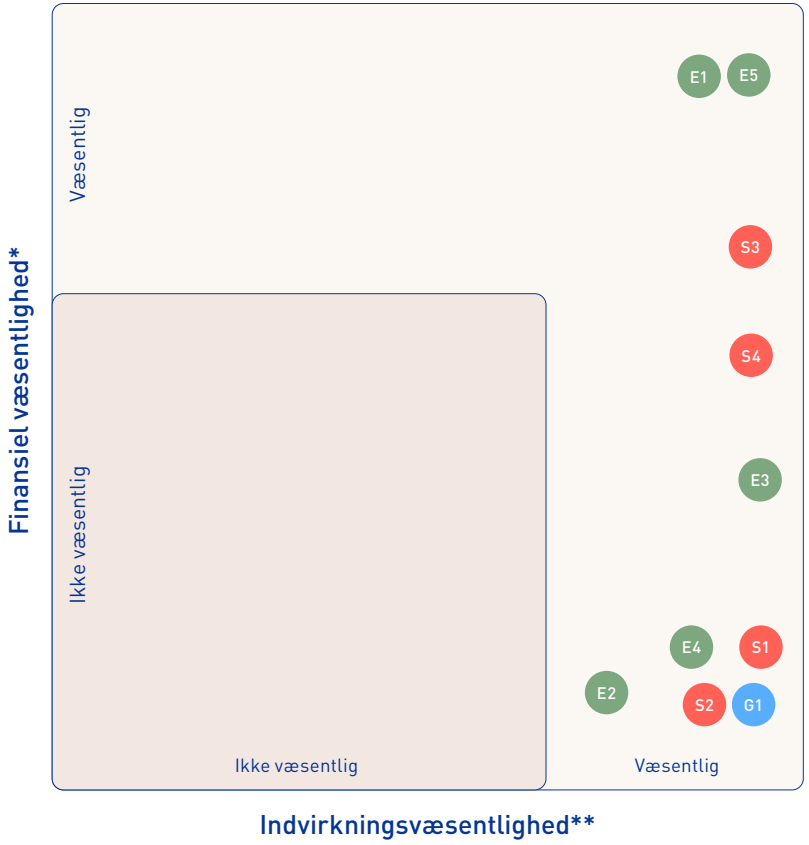
- E1 Klimaændringer
- E2 Forurening
- E3 Vand- og havressourcer
- E4 Biodiversitet og økosystemer
- E5 Ressourcebrug og cirkulær økonomi

Social

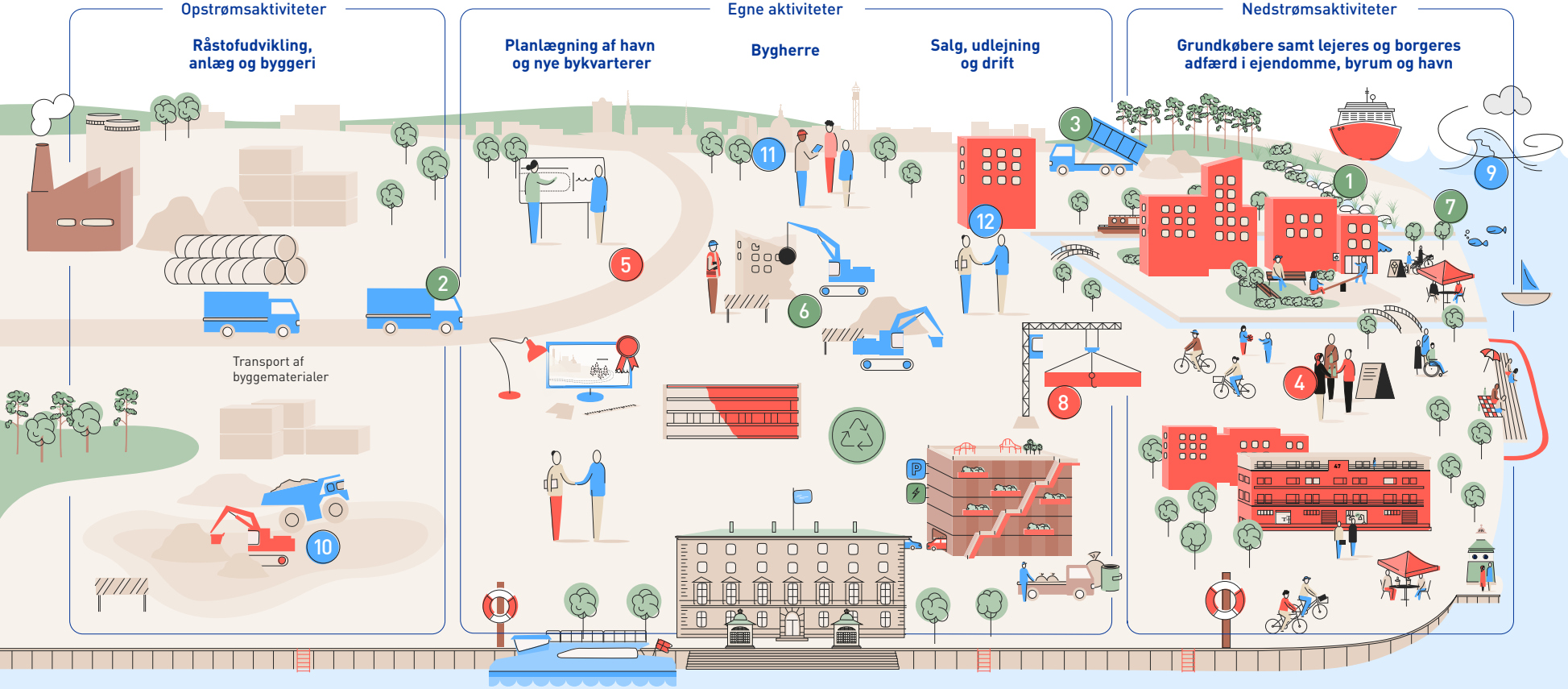
- S1 Egen arbejdsstyrke
- S2 Arbejdstagere i værdikæden
- S3 Berørte samfund
- S4 Forbrugere og slutbrugere

Governance

- G1 Forretningsadfærd



Indvirkninger, risici og muligheder i By & Havns værdikæde



Gode bykvarterer

En levende havn

Attraktive lejemål

Parkering

Stormflodssikring

Positive indvirkninger

1. Klimatilpasning som en integreret del af byudvikling **(side 68)**
2. 50 pct CO_2-reduktion i værdikæden **(side 68)**
3. Overskudsjord fra byggepladser **(side 72)**
4. Almene boliger og rekreative byrum **(side 80)**
5. Borgerinddragelse og information til berørte samfund **(side 80)**

Negative indvirkninger

6. Anlæg og byggeri **(side 76)**
7. Naturens økosystemer på land og vand forstyrres af anlæg og byggeri **(side 74)**
8. Byggeri og anlæg i byrummet **(side 81)**

Finansielle risici/muligheder

9. Ekstreme vejrhændelser **(side 68)**
10. Råstofknaphed i anlægs- og byggebranchen **(side 76)**
11. Forsinkelser i anlægs- og byggeprojekter **(side 68)**
12. Lovgivnings- og markedsmæssige ændringer i forudsætninger for salg af byggeretter **(side 68)**

Environment · Social · Governance

Interessentinddragelse

Den dobbelte væsentlighedsanalyse foreskriver, at virksomheder inddrager input fra interessenter for at få et retvisende billede af omverdens opfattelse af, om og hvordan virksomheden bidrager til bæredygtig omstilling.

By & Havn prioriterer dialog med omverdenen, fordi vi som offentligt ejet by- og havneudviklingsselskab har en stor indflydelsessfære, og vores beslutninger påvirker både borgere og samarbejdspartnere. Det er en del af vores værdigrundlag at skabe en åben dialog med omverdenen, fordi det giver os vigtig viden ift. at løse vores opgaver på en måde, hvor vi kan tage højde for de interesser, ønsker og forbehold omverdenen har.

I arbejdet med den dobbelte væsentlighedsanalyse prioriterede vi derfor interessentinddragelse med repræsentanter fra vores værdikæde. Det er By & Havn, der i samråd med en ekstern rådgiver har peget på interviewinteressenter. De berørte lokalsamfund omfatter bl.a. repræsentanter for grundejerforeninger i Ørestad og Nordhavn samt en husbådforening.

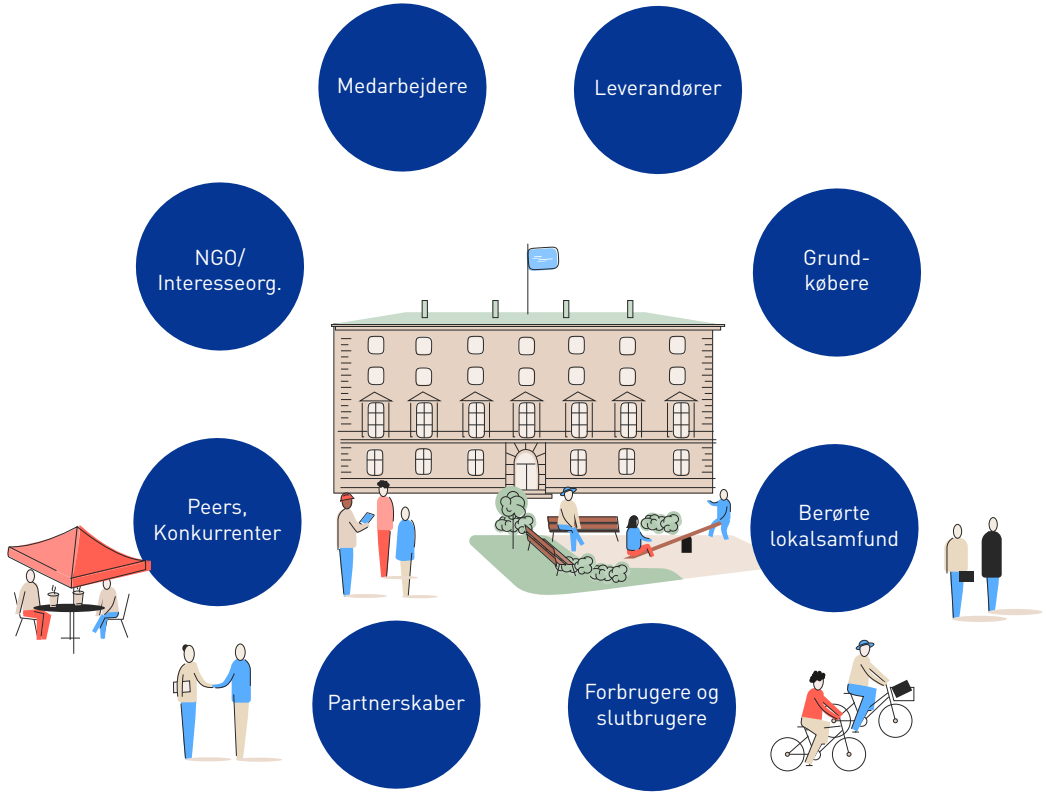
Interviews er udført og sammenfattet af rådgiver uden By & Havns deltagelse.

Det overordnede budskab fra disse interviews er, at By & Havn opfattes som en ambitiøs bæredygtighedsaktør, der er med til at hæve barren i anlægs- og byggesektoren samt ejendomssektoren. By & Havn opleves som en professionel og ansvarlig byudvikler med fokus på kvalitet og samfundsansvar, herunder lokalsamfund. Det er samtidig også en forventning til By & Havn, at selskabet påtager sig et sådant 'udvidet samfundsansvar'.

Interesseorganisationer peger på, at der er situationer, hvor der kan være interessekonflikt mellem By & Havn, der opererer udviklingsorienteret og med forretningsmæssigt opdrag i forhold til disse organisationers ikke-kommercielle interesser. Ligeledes peges der på, at det kan være vanskeligt at adskille, hvilke opgaver og roller der varetages af By & Havn, og hvilke der varetages af Københavns Kommune.

Forbrugere og slutbrugere er ikke interviewet som led i udførelsen af den dobbelte væsentlighedsanalyse. Her baserer By & Havn sig på viden indhentet via generelle brugertilfredshedsundersøgelser.

Den opnåede viden indgik i den afsluttende væsentlighedsvurdering af alle de indvirkninger, risici og muligheder, der blev identificeret ved de workshops, By & Havn har gennemført som led i arbejdet med den dobbelte væsentlighedsanalyse.



Metode

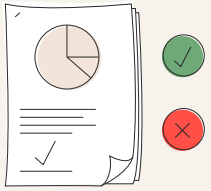
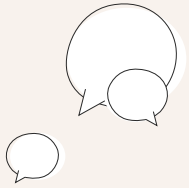
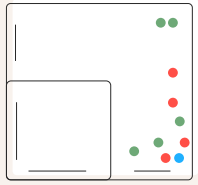
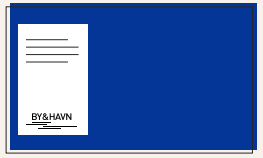
By & Havn har gennemført den dobbelte væsentlighedsanalyse med bistand fra en ekstern rådgiver og i henhold til de endelige ESRS-standarder i 2024. Alle 10 standarders 37 underemner og 82 underunderemner blev overvejet i processen med at identificere potentielle indvirkninger, risici og muligheder. Arbejdet har fulgt en tilgang og metode, der er tilrettelagt med henblik på at kunne gennemgå ekstern revision.

Processen for vurdering af dobbelt væsentlighed:
Et emne er væsentligt fra et indvirkningsperspektiv, hvis det relaterer sig til virksomhedens faktiske eller potentielle, positive eller negative indvirkninger på mennesker eller miljøet.

Et emne er væsentligt fra et finansielt perspektiv, hvis det udløser eller kan udløse finansielle effekter på virksomheden ved at skabe risici og muligheder, der påvirker pengestrømme, udvikling, performance, omkostninger osv.

Et bæredygtighedsemne møder kriterierne for dobbelt væsentlighed, hvis det er væsentligt fra et indvirkningsperspektiv, fra et finansielt perspektiv eller fra begge perspektiver.

By & Havn har inddelt sit arbejde med dobbelt væsentlighed i fire faser:

	1	2	3	4
Aktivitet	**Forberedelse og scoping, som omfattede tre hovedaktiviteter**	**Kortlægning af indvirkninger, risici og muligheder**	**Vurdering af væsentlighed**	**Validering og rapportering**
Output				
Beskrivelse	• Beskrivelse af forretningsmodel og udarbejdelse af en samlet værdikæde. Operationel kontrol er anvendt som kriterium for medtagelse af forretningsområder og aktiviteter, hvilket i praksis betyder, at DVA'en omfatter By & Havn I/S og projektselskabet Lynetteholm P/S, som ejes 100 pct. af By & Havn. Selskaber, hvor By & Havn har delvist ejerskab, er ikke medtaget. • Etablering af grænser og grænseværdier for DVA'en. For indvirkningsvæsentlighed blev de baseret på internationale standarder, f.eks. OECD's Retningslinjer for Multinationale Virksomheder eller FN's Vejledende Principper. For finansiel væsentlighed anvendtes de risikogrænser By & Havn historisk har anvendt ift. det finansielle område. • Fastlæggelse af involvering af interne og eksterne interessentgrupper.	• For identifikation af indvirkninger, risici og muligheder blev afholdt syv workshops med 80 medarbejdere fra By & Havn faciliteret af ekstern rådgiver. Disse workshops var struktureret emnevis ift. ESRS-standarderne, og medarbejderne var inviteret ud fra, at de til daglig arbejder med de pågældende fagområder. Processen afdækkede alle emner, underemner og underunderemner inkluderet i ESRS. • Der er ikke medtaget indvirkninger, hverken positive eller negative, der følger af udførelse af lovpligtige aktiviteter som f.eks. påkrævet miljøovervågning ifm. anlægsopgaver. • Efter disse workshops blev interessentinterviews udført af rådgiver med det formål at drøfte og vurdere de identificerede indvirkninger, herunder en vurdering af indvirkningens alvor og omfang.	• Vurderingen fulgte de forudbestemte vurderingsdimensioner og skalaer og blev ledet af eksterne rådgivere. Blandt kilder til vurderingen bør fremhæves: Resultaterne fra identifikationsworkshops, interviews med udvalgte interessentgrupper, eksisterende materiale fra By & Havn samt relevante eksterne rapporter. Der blev udarbejdet et excel-baseret værktøj til vurdering af dobbelt væsentlighed. Værktøjet indeholder formler og viser automatisk, om en indvirkning, risiko eller mulighed er væsentlig. Hvis et ESRS-underemne inkluderer væsentlige indvirkninger, risici eller muligheder, vurderes det til at være væsentligt og er inkluderet i resultatet af By & Havns DVA.	• Proces og resultat af By & Havns DVA er godkendt af By & Havns ledelse og er forelagt By & Havns bestyrelse og taget til efterretning. Det er samme proces og resultat, som er præsenteret i nærværende rapport.

Scoring af væsentlighed

By & Havns vurdering af væsentlighed, dvs. metoden for, hvilke emner der klassificeres som væsentlige, fulgte ESRS-standarderne.

For så vidt angår faktiske indvirkninger anvendes tre dimensioner: Skala, omfang og genoprettelighed for negative indvirkninger (de tre parametre tilsammen angiver alvor), og for positive indvirkninger anvendtes dimensionerne skala og omfang (de to parametre tilsammen angiver fordel). Potentielle indvirkninger, både positive og negative, vurderes også ud fra sandsynlighed.

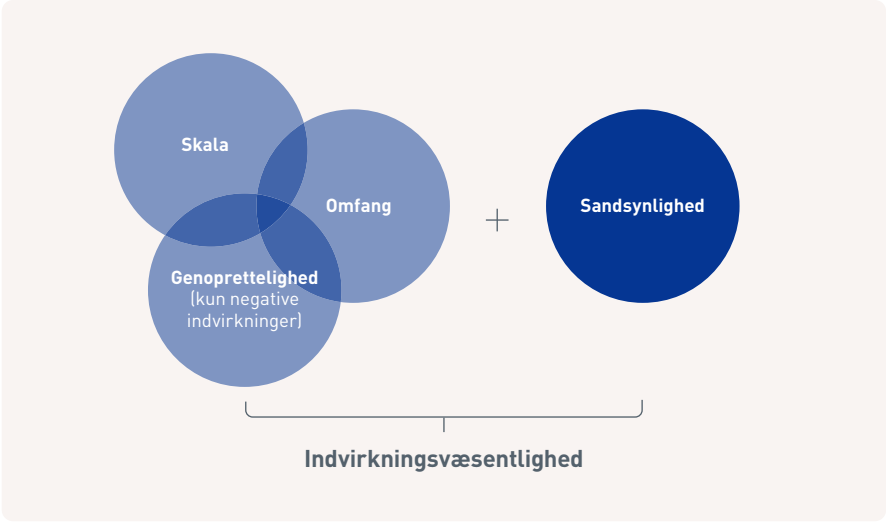
Der er ingen universel tærskel for, hvornår indvirkningerne er "alvorlige" eller udgør "en fordel". Vurdering af indvirkningernes alvor og fordel involverer professionel vurdering, dialog, overvejelse af indvirkningernes indbyrdes sammenhæng og analyse af langsigtede konsekvenser. Alvoren afhænger også af den lokale kontekst og interessenternes perspektiver.

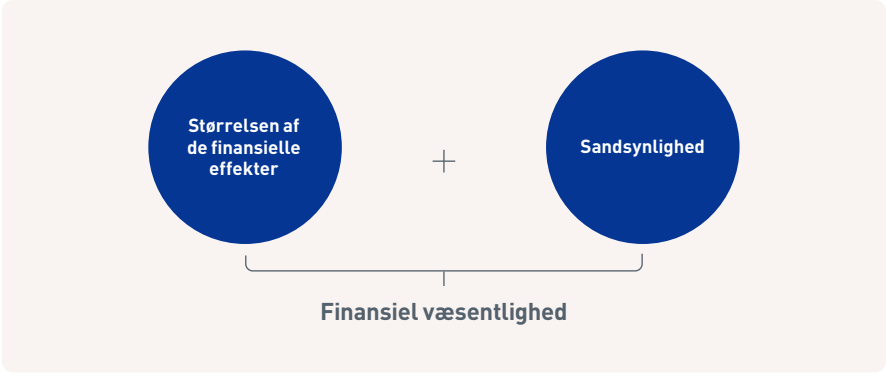
For de finansielle risici og muligheder blev der anvendt følgende dimensioner: Størrelse af økonomisk effekt (af risikoen eller muligheden) og sandsynlighed.

For vurdering af både indvirknings- og finansiel væsentlighed blev der anvendt en skala fra 1-5. For indvirkningsvæsentlighed er 5 mest alvorlig/gavnlig og 1 ubetydelig, og for finansiel væsentlighed er 5 meget høj og 1 meget lav.

Hvis et emne vurderes til 4 eller 5, vil emnet blive betragtet som alvorlig/meget høj, uanset de andre faktorscorer. Med andre ord er det den højeste score af dimensionerne, der dikterer alvoren/risikoen/fordelen.

På baggrund af væsentlighedsvurderingerne af indvirkninger, risici og muligheder blev der genereret en score for de to variable (indvirkning/finansiel), der gjorde det muligt at skabe en dobbelt væsentlighedsmatrix.





Afrapportering

63 Om afrapporteringen og plan for CSRD-implementering
64 Afrapportering ESG Strategiske indsatser 2024
67 Environment
77 Social
82 Governance

Om afrapporteringen og plan for CSRD-implementering

Denne afrapportering er delvist opbygget efter den struktur og de krav, som ESRS foreskriver. Resultatet af den dobbelte væsentlighedsanalyse er, at alle 10 ESRS-standarder er væsentlige for By & Havn.

Afrapporteringen er derfor struktureret i forhold til alle 10 standarder, og i takt med at vi er rapporteringspligtige på de respektive standarder sikres, at afrapporteringen lever op til de fulde oplysningskrav.

Arbejdet med klargøring til ESRS-standarder vil desuden tage højde for resultatet af vores dobbelte væsentlighedsanalyse. Et vigtigt redskab for CSRD-implementeringen er den ESRS gap-analyse, som vi har udarbejdet i forlængelse af den dobbelte væsentlighedsanalyse.

Oversigten viser, hvilket finansår By & Havn er rapporteringspligtig på de enkelte standarder ihht. CSRD af 14. december 2022 og EU Kommissionens delegerede regulativ af 31. juli 2023 om standarder for bæredygtighedsrapportering (ESRS).

2024

Første integrerede rapport
Første integrerede rapport, hvor finansiel og ESG-rapportering kobles. Der er taget skridt i forhold til struktur og indhold, der følger af ESRS-standarderne. Der er lavet dobbelt væsentlighedsanalyse inkl. ESRS gap-analyse og implementeringsplan. Med afsæt i By & Havns 2024-regnskab er foretaget screening af EU-taksonomi-omfattede aktiviteter. Ekstern revision iht. Årsregnskabsloven ekskl. CSRD.

2025

CSRD-omfattet årsrapport
I de kommende år træder ESRS-indfasningskrav i kraft, og det vil afspejles i By & Havns rapporter. Følgende standarder bliver underlagt eksternt revisionskrav fra finansåret 2025:

ESRS 2: Generelle oplysninger
E1 – Klimaændringer
E2 – Forurening
E3 – Vand- og havressourcer
E5 – Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi
G1 – Virksomhedernes adfærd

2026

CSRD-omfattet årsrapport
Følgende standarder bliver underlagt eksternt revisionskrav fra finansåret 2026.

S1 – Egen arbejdsstyrke

2027

Fuld CSRD-årsrapport
Følgende standarder bliver underlagt eksternt revisionskrav fra finansåret 2027.

E4 - Biodiversitet og økosystemer
S2 – Arbejdstagere i værdikæden
S3 – Berørte samfund
S4 – Forbrugere og slutbrugere

Afrapportering ESG Strategiske indsatser 2024

De strategiske mål stammer fra Forretningsstrategi 2024-2027, og indfrielsen kan ske løbende i perioden. Tabellen viser den ambition, vi havde i forhold til målene for 2024, og status uddyber i hvilket omfang, det har været muligt at indfri. Der arbejdes videre med målene.

E Environment

2024 målsætning	Status
Sætte konkrete mål for biodiversitet og bynatur på baggrund af veldefinerede målemetoder og grundlag.	Strategisk mål for on-site aktiviteter er udviklet, og de første pilotprojekter er igangsat.
Sætte konkrete mål for øget genbrug og ressourceanvendelse på baggrund af udvikling af målemetoder og dataopsamling.	Strategisk mål for eget affald er udviklet og danner grundlag for styrket indsats og dataindhenting.
Påbegyndt implementering af DGNB i drift i egne ejendomme.	Arbejdet er sat i gang og forventes fuldt implementeret i 2025.
Implementeringsplan for parkeringshuse drevet med 100 pct. vedvarende energi før udgangen af 2027.	Juridisk afklaring af, om offentlige selskaber må egenproducere vedvarende energi, afventes.
Videreudvikle partnerskabet for grøn omstilling af transportbranchen via etablering af ladestandere til lastbiler, der bringer jord til Lynetteholm.	Projektet har været forsinket pga. udfordring med at få leveret strøm til ladestanderne. Standere forventes ibrugtaget primo 2025.
Styrke partnerskab med forsyningsvirksomheder for at udvikle og anvende nye energi- og forsyningsløsninger i Nordhavn.	Med HOFOR etableres havvandsvarmepumpe i Nordhavn. I tilknytning anlægges ny hovedstation med EnergiNet, som på sigt vil forsyne bydelen med energi.
Alle byggeretter sælges med krav om DGNB guld-certificering og den frivillige lavemissionsklasse for CO_2.	I 2024 solgt tre byggeretter, alle med DGNB guld-krav. Et salg havde CO_2-lavemissionskrav.-De øvrige to salg var for fremskredne ift. kravets implementering pr. 1. januar 2024.
Alle bykvarterer DGNB platin-certificeres.	I 2024 arbejdes med at plancertificere to lokalplanområder og midtvejscertificere et. To projektselskaber er plancertificeret, og for et projekt er certificering udløbet.
Egne nybygninger/renoveringer lever op til de krav, vi stiller ved salg.	By & Havn har i 2024 afsluttet renovering af Pakus 47, men DGNB-slutrapport afventes.

S Social

2024 målsætning	Status
Indsatser for fremme af blandede bykvarterer.	Der er arbejdet med lokalplaner med 25-40 pct. almene boliger i overensstemmelse med Københavns Kommune.
Sætte konkrete mål for aktiviteter for fremme af fællesskab og foreningsliv på vand og land.	Forslag til mål og aktiviteter for fremme af fællesskab og foreningsliv forventes fremsat i 2025.
Sætte konkrete mål for sikkerhed og tryghed på vand.	Konkrete mål for sikkerhed og tryghed på vand forventes fremsat i 2025.
Sætte konkrete mål for bygherrerolle omkring mangfoldighed og inklusion i bygge- og ejendomssektoren.	Der er etableret en arbejdsgruppe, der skal sætte konkrete mål og udvikle indsatser på området.
Sætte konkrete mål for bygherre- og indkøberrolle ifm. krav i arbejdsklausuler og sociale klausuler, som minimum er på niveau med Københavns Kommune.	I standardindkøbskontrakten er der indarbejdet arbejds- og social klausul, som er på niveau med Københavns Kommune. Der er etableret en arbejdsgruppe, der skal sætte konkrete mål og udvikle indsatser på området.
Sætte konkrete mål for By & Havn som en attraktiv arbejdsplads med høj medarbejdertilfredshed.	Der arbejdes fortsat på at sætte konkrete mål for høj medarbejdertilfredshed. Imens det sker, arbejdes der fortsat på, at By & Havn er en attraktiv arbejdsplads.
Sætte konkrete mål for mangfoldighed og inklusion for By & Havn som arbejdsplads.	Målene er udarbejdet og forventes implementeret i By & Havn i løbet af 2025.

G Governance

2024 målsætning	Status
Videreudvikle ansvarlig leverandørstyring, herunder udbudsstrategi.	Indkøbsparadigmer er blevet opdateret, og vi er i gang med at udarbejde krav til leverandørstyring. Kontraktparadigmer for udbud på anlæg og byggeri er opdaterede med skærpede krav til bæredygtighed.
Udføre dobbelt væsentlighedsanalyse iht. CSRD mhp. styrket strategisk og operationel indsats omkring By & Havns indvirkning, risici og muligheder.	Dobbelt væsentlighedsanalyse er blevet udført og anvendes i By & Havns bæredygtighedsarbejde.
Politikker gennemgås ud fra en væsentlighedsbetragtning og opdateres iht. CSRD-krav med henblik på styrket governance og styring.	Der foreligger overblik over By & Havns politikker, og der skal igangsættes et arbejde med at opdatere i henhold til dobbelt væsentlighedsanalyse og CSRD.
Påbegyndelse af klargøring til EU- taksonomi-rapportering.	EU-taksonomi-screening er udført, og arbejdet fortsættes i i 2025.
Synliggøre indsatser for udvikling og afprøvning af nye metoder, bæredygtighedstiltag og branchestandarder inden for byggeri- og ejendomsbranchen i dialog med markedet med henblik på at styrke indsatsen.	By & Havn samarbejder med brancheaktører for standardisering af CO_2-opgørelsesmetoder i anlæg. Der er ligeledes arbejdet for fælles målemetode på biodiversitetsområdet.

- Mål indfriet
- Mål delvis indfriet
- Mål ikke indfriet

DGNB og Den frivillige CO_2 -lavemissionsklasse

By & Havn vil udvikle bykvarterer, hvor vi er fælles om pladsen, infrastrukturen og ressourcerne. I overensstemmelse med vores forretningsstrategi sikres dette bl.a. ved, at alle By & Havns byområder og byggerier i byområderne opnår DGNB-certificering.

DGNB-certificeringen, der spænder fra bronze til platin, sikrer, at byggeri og byområder lever op til høje standarder for miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed. Certificeringen fastsætter en entydig og målbar standard for bæredygtighed. Systemet er fleksibelt og kan tilpasses både nybyggeri og renovering, hvilket gør det til et effektivt værktøj i vores udvikling.

By & Havn og DGNB – By & Havn integrerer DGNB-kriterier i vores byudviklingsprojekter. Dette inkluderer bl.a. vurdering af energi- og ressourcestyring, materialevalg, indeklima samt bidrag til det omkringliggende samfund. Certificeringen fungerer som en målestok for at sikre, at udviklingen af Københavns byområder skaber værdi på både kort og langt sigt, samtidig med at miljøpåvirkningen reduceres.

Konkret implementering – Når By & Havn sælger byggeretter, stiller vi krav om, at alle nye byområder certificeres til DGNB platin samt at byggeri opføres til DGNB guld. Desuden skal byggeriet leve op til den frivillige lavemissionsklasse for CO_2, hvor loftet i 2025 er 6,1 kg CO_2/m^2/år og i 2029 nedbringes til 4,6 kg CO_2/m^2/år. Når vi opfører bygninger til os selv, f.eks. parkeringshuse, stiller vi de samme krav.

Nedenstående tabel viser antallet af indgåede salgsaftaler om byområder og byggeri samt antallet af DGNB-klausuler.

Tabellen viser, at alle aftaler om nye byområder og byggeri inkluderer DGNB guld-klausuler. Ud af de tre salgsaftaler indeholdende DGNB-klausul i 2024 indeholdt én aftale (Enghave Brygge) også en forpligtelse til at leve op til den frivillige lavemissionsklasse. De to andre aftaler kunne ikke indeholde kravet om lav- emission, da forhandlingerne startede, inden By & Havn indførte forpligtelsen.

Antal indgåede salgsaftaler for nye byområder og byggeri samt antal aftaler med DGNB-klausul

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal indgåede salgsaftaler	3	3	2	10	15
Heraf DGNB guld-klausul	3	3	2	10	15
Procent	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

I 2024 indgik By & Havn desuden otte andre aftaler end dem, der fremgår af tabellen, hvor det på grund af aftalens karakter ikke var muligt at stille krav om DGNB-certifikat. Her kan der f.eks. være tale om salg af lejligheder i enkelte bygninger eller et areal til naturpark.

Environment

By & Havn vil udvikle bykvarterer og havn med helhedsorienterede løsninger, hvor vi er fælles om pladsen, infrastrukturen og ressourcerne.

Som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver arbejder vi for CO_2-reduktion, ressourceanvendelse med omtanke og en levende grøn og blå bynatur.

I det følgende afrapporteres:

E1 Klimaændringer side 68
E2 Forurening side 72
E3 Vand- og havressourcer side 73
E4 Biodiversitet og økosystemer side 74
E5 Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi side 76

Energieffektive og klimabevidste valg

ESRS E1 – Klimaændringer

Tilgang til området

By & Havn arbejder målrettet for at reducere CO_2-emissioner i vores drift og aktiviteter. Vores strategiske 2030-mål er CO_2-neutralitet i egen drift og forsyning (scope 1 og 2) og 50 pct. CO_2-reduktion i værdikæden (scope 3). I vores arbejde med CO_2-reduktionsmål er det ambitionen, at vi understøtter Parisaftalens målsætninger om at holde de globale temperaturstigninger under 1,5°. Derfor er et vigtigt resultat, at Science Based Target Initiative har valideret vores indsats på scope 1 og 2.

By & Havns tilgang til området omfatter forskellige faser af vores aktiviteter. I projekternes tidlige planlægningsfaser anvender vi Design Matters-tilgang, da der her er stort potentiale for CO_2-reduktion. Som bygherre arbejder vi både med CO_2-krav og incitament i udbudsfasen. Ved salg af byggeretter stiller vi krav om, at byggeri skal opføres til den frivillige lavemissionsklasse for CO_2, og egne nybygninger skal leve op til samme krav. I drift og forsyning arbejder By & Havn efter så vidt muligt at være selvforsynende med vedvarende energi samt for en energieffektiv ejendomsportefølje og minimering af brug af fossile brændstoffer i egne biler og både.

Handlinger

By & Havn arbejder med at indføre klimatilpasning som en integreret del af byudvikling. Dette gøres ved at designe bykvarterer, der kan modstå oversvømmelser, f.eks. ved at anlægge grønne områder, der kan håndtere regnvand, stormflodsikre i byudviklingen samt ved at nybygge i screenede områder for at begrænse de fysiske klimarisici, som kan påvirke byggeriet.

For projekter i anlægsporteføljen er der udarbejdet CO_2-reduktionsmål. By & Havn har udviklet en LCA-model for CO_2-reduktion i anlægsprojekter, og i 2024 er modellen for første gang anvendt i stor skala i forbindelse med design af Levantkaj på 350.000 m^2.

Et internt workshopforløb om CO_2-krav i udbud har dannet baggrund for, at By & Havns kontraktparadigme er opdateret med skærpede standardkrav i forhold til bæredygtighed. By & Havn har tilsluttet sig Center for Offentlig-Privat Innovations Partnerskab for fremme af emissionsfri arbejdsmaskiner.

Energiforsyning og -forbrug i egne ejendomme var et indsatsområde i 2024 og fortsætter i 2025, ligesom den digitale dataopsamling fortsat er i gang. Det forventes, at arbejdet fører til både effektiviseringer og en forbedring i evnen til at følge energiforbruget endnu mere præcist. For at styrke dataindhentning og -kvalitet har vi i 2024 implementeret nye software-løsninger. Der vil blive arbejdet med at forbedre datakvaliteten og metoderne til databehandling i 2025.

Ovennævnte aktiviteter bidrager til realisering af By & Havns strategiske mål på klimaområdet. De er samtidig eksempler på tiltag, der adresserer, at By & Havns CO_2-udledning langt overvejende sker i værdikæden. Tiltagene har derfor også til formål at bidrage til at afbøde de negative påvirkninger og risici i værdikæden.

Indikatorer

By & Havn har siden 2022 udarbejdet årligt CO_2-regnskab. Regnskabets scope 3 er primært udgiftsbaseret, og der arbejdes på at skabe et mere aktivitetsbaseret regnskab. Regnskabets hovedtal fremgår på næste side.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

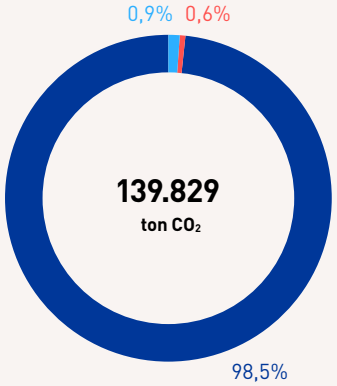
Når standard E1 vurderes væsentlig i By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse i forhold til underemnet modvirkning af klimaændringer, skyldes det på negativsiden, at anlægs- og byggeaktivitet generelt medfører markant energiforbrug og CO_2-udledning. På positivsiden tæller By & Havns strategiske reduktionsmål og tilknyttede handlinger i egen drift og forsyning samt i værdikæden. Omkring klimatilpasning vurderes By & Havns indsatser for klimasikring af bykvarterer og af København, i form af Lynetteholm, positivt. Samtidig udgør ekstreme vejrhændelser og forsinkelser i så stort et projekt som Lynetteholm også finansielle risici for By & Havn.

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

CO_2-regnskab

By & Havns samlede udledning i scope 1, 2 og 3 er i 2024 på 139.829 ton CO_2 i forhold til 112.515 ton CO_2 i 2023. Scope 1- og 2-udledning fra egen drift og forsyning udgør tilsammen 2.106 ton CO_2, svarende til 1,5 pct. af By & Havns udledning. Scope 3-andelen på 137.723 ton CO_2 udgør de resterende 98,5 pct., og stammer fra udledning fra aktiviteter i By & Havns værdikæde.

Hovedtendenserne i udviklingen fra 2023 til 2024 vedrører scope 3, hvor der er en stigning i salg af byggeretter og i udgifter til anlægsopgaver.



- Scope 1 **1.316 ton CO_2**
- Scope 2 **790 ton CO_2**
- Scope 3 **137.723 ton CO_2**

Scope 3 upstream

Fremstilling og transport af byggematerialer og services samt byggemodning, hvor By & Havn er bygherre eller indkøber.

Scope 1

Udledning fra drivmidler fra By & Havns bil- og bådpark.

Scope 3 downstream

Udledning relateret til opførelse af byggeri på solgte byggegrunde og forbrug hos lejere.

Scope 2

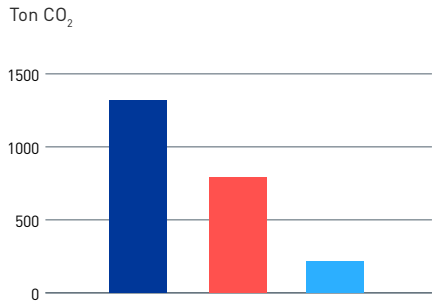
Forsyningsselskabets udledning fra strøm og fjernvarme forbrugt i By & Havns egne bygninger og udlejningsejendomme.

Om scope 1 og 2

Opgørelsen er aktivitetsbaseret, dvs. baseret på forbrugsdata for drivmidler til By & Havns bil- og bådpark og fra fjernvarme og strømforbrug i By & Havns ejendomme, hvor selskabet har operationel kontrol.

I 2024 blev alt By & Havns indkøb af strøm til egen drift samt til opladning af elbiler dækket af grønne certifikater. Dette svarer til 99,4 pct. af det samlede forbrug.

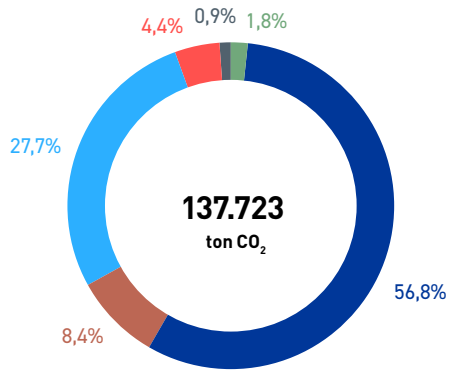
Den lokationsbaserede opgørelse beregnes på baggrund af den gennemsnitlige emissionsfaktor for energisammensætningen i det relevante forsyningsnet. Data kommer fra Energinet. Den markedsbaserede opgørelse er beregnet som den lokationsbaserede tilgang men justeret for virksomhedens indkøb af certifikater for vedvarende energi.



- Total CO_2e emissioner, scope 1
- Total CO_2e emissioner, scope 2 (Lokationsbaseret)
- Total CO_2e emissioner, scope 2 (Markedsbaseret)

Om scope 3

Scope 3-opgørelsen er udgiftsbaseret, dvs. baseret på allokering af indkøb af materialer og services i i alt 15 kategorier i Greenhouse Gas protokollen (GHG), hvorpå der ganges standard CO_2-emissionsfaktorer. Den udgiftsbaserede tilgang har en høj grad af generalisering og er behæftet med stor usikkerhed. I strategiperioden er der fokus på at skabe et stadig mere aktivitetsbaseret regnskab.



- C1 Køb af varer og tjenester **2.480 ton CO_2**
- C2 Kapitalgoder **78.228 ton CO_2**
- C4 Upstream transport og distribution **11.621 ton CO_2**
- C10 Behandling af solgte produkter **38.085 ton CO_2**
- C13 Downstream leasede aktiviteter **5.999 ton CO_2**
- Andet **1.307 ton CO_2**

Uddybning af scope 3

Kategori 1: Køb af varer og tjenester
Vedrører indkøb til drift og udvikling af selskabets aktiviteter.

Kategori 2: Kapitalgoder
Vedrører investeringer i anlægsopgaver, herunder byggemodning i nye bykvarterer, opførelse af parkeringshuse og containerterminal. Anlæg af Lynetteholms perimeter og By & Havns økonomiske bidrag til Vejdirektoratets kommende udbygning af Nordhavnstunnelen indgår her. Investering i f.eks. landstrøm indgår her.

Kategori 4: Upstream transport og distribution
Vedrører byggeentreprenørers transport af jord til deponi i modtageanlæg i Nordhavn og på Lynetteholm.

Kategori 10: Behandling af solgte produkter
Her indgår By & Havns salg af byggeretter, hvor udledning relateret til det byggeri, der vil blive opført med salg af byggeretten, er medregnet. Der indregnes CO_2 i henhold til emissionsfaktoren for den frivillige CO_2-lavemissionsklasse for pågældende år og efter den LCA-metode, der er gældende i Bygningsreglementet.

Byggeretterne indgår i CO_2-regnskabet det år, hvor den finansielle transaktion mellem By & Havn og køber er indregnet som salg i By & Havns regnskab. By & Havn er i den opstartende fase med til at fastlægge procedure for opfølgning på kravet og for incitamentsstruktur for købers imødekommelse af krav.

Kategori 13: Downstream leasede aktiviteter
Vedrører energiforbrug fra lejere i By & Havns lejemål.

Note: Byggeriets klimapåvirkning over en periode på 50 år med inddragelse af LCA-moduler fastsat i Bygningsreglementet, herunder produktudvikling, byggeproces, dele af brugsfasen og endt levetid samt potentialer for genbrug og genanvendelse.

Opstart på arbejdet med EU-taksonomi

EU taksonomiforordningen har til formål at vise i hvilket omfang en virksomheds aktiviteter og tilhørende finansiering bidrager til EU's grønne omstilling. I forordningen er defineret, hvad der kvalificerer en økonomisk aktivitet som miljømæssigt bæredygtig.

I 2024 er arbejdet påbegyndt med en kortlægning af, hvilke af By & Havns forretningsområder og tilhørende aktiviteter der definitionsmæssigt er inden for rammen af de aktiviteter, der kan betegnes som taksonomi-omfattede (eligible). Arbejdet omfatter også en analyse af, hvordan By & Havn fremadrettet kan arbejde strategisk med taksonomien mhp. at sikre, at flere af de omfattede aktiviteter er miljømæssigt bæredygtige efter taksonomiens definitioner. Kortlægningen er foretaget med udgangspunkt i By & Havns aktiviteter i 2024.

Den foreløbige analyse viser, at en stor del af By & Havns lovbundne opgaver ikke er taksonomi-omfattede. Det gælder f.eks. en stor del af de investeringer i byggemodning, der er nødvendige i tilknytning til byudviklingsaktiviteterne. Ligeså gælder det for By & Havns investeringer, omsætning og drift af parkeringsanlæggene, da de ikke udelukkende retter sig mod fossilfri transport, men mod alle biler uanset brændstoftype.

I næste års regnskab vil finansielle nøgletal for taksonomi-omfattede aktiviteter i By & Havns omsætning, kapitelomkostninger (CapEx) og driftsomkostninger (OpEx) indgå.

Ressourceanvendelse med omtanke

ESRS E2 – Forurening

Tilgang til området

By & Havn arbejder for at undgå og reducere forurening af luft, vand og jord i konkrete projekter i anlæg, byggeri og drift. Forebyggelse af forurening er en måde at værne om naturens ressourcer, både i lokalområdet og i værdikæden. For alle relevante aktiviteter udfører vi lovpligtige miljøundersøgelser samt tilpasser projekter med afværgeforanstaltninger for at begrænse indvirkningen på miljøet.

Når vi stiller krav til os selv og købere om DGNB guld-certificering på bygninger, indgår forebyggelse og afbødning af forurening som en parameter i scoringen. Vi har øget fokus på at indarbejde krav til at mitigere forurening i leverandørkontrakter på anlæg og byggeri samt på at undgå brug af forurenende stoffer i driftsopgaver.

Handlinger

Konkrete målsætninger og handlinger på bygge- og anlægsprojekter er ofte knyttet til indfrielse af miljømål, der følger af myndigheders miljøgodkendelser og vilkår på de enkelte projekter. By & Havn ansøger på lige fod med andre bygherrer om myndighedstilladelse til givne anlægs- og byggeprojekter. Der laves miljøscreening forud for håndtering af problematiske stoffer i byggeri og renovering og efterfølgende forsvarlig bortskaffelse.

En af de aktiviteter, som vil have en positiv indvirkning i forhold til luftforurening, er etableringen af et landstrømsanlæg. Der blev taget første spadestik i 2024 og anlægget vil være klar til ibrugtagning i 2025. Landstrømsanlægget vil reducere skibenes partikeludledning, når de ligger til kaj.

By & Havn har underskrevet en hensigtserklæring med Center for Offentlig-Privat Innovation om omstilling til emissionsfrie arbejdsmaskiner på selskabets byggepladser. Der er stillet krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner i forbindelse med etablering af Kranparken i Nordhavn.

På jordområdet har By & Havn fokus på forsvarlig nyttiggørelse af overskudsjord og tilsvarende forsvarlig håndtering af jordforurening ved byggerier og byudvikling.

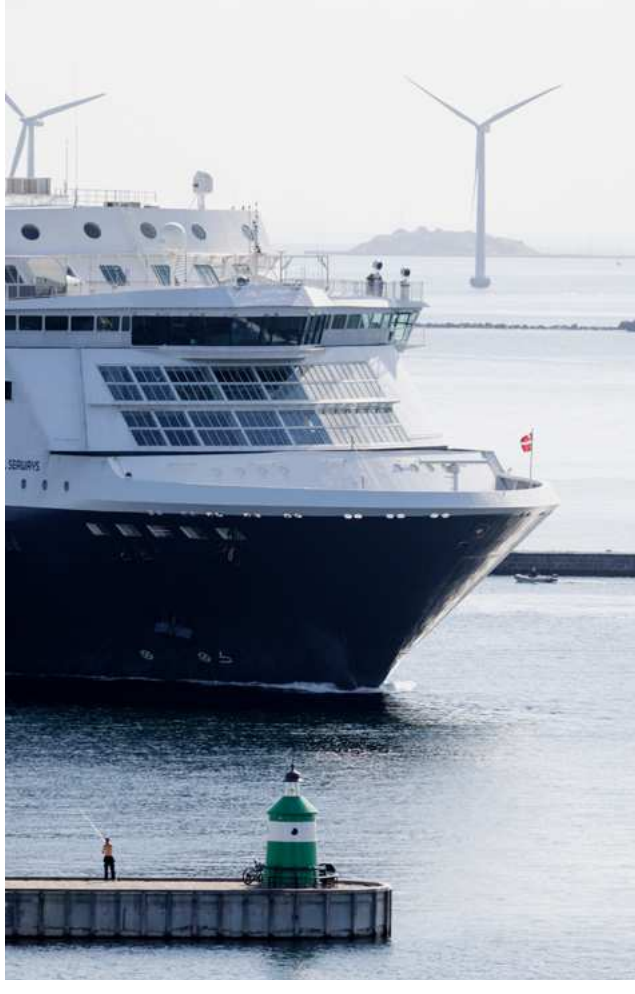
Risici på området er relateret til, at aktiviteter har miljøskadelig effekt på omgivelser, og de nævnte tiltag skal bidrage til at modvirke dette.

Indikatorer

Mål og monitorering og afrapportering på området er knyttet til de enkelte projekter. Der vil blive arbejdet på at skabe en afrapportering, der samler informationerne.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Standard E2 er væsentlig på grund af indvirkning relateret til, at anlæg og byggeri er en sektor, hvor der er luftforurening fra tung transport og arbejdsmaskiner, ligesom der ses indvirkning fra problematiske stoffer i byggematerialer. Det vurderes positivt, at By & Havn på forsvarlig vis håndterer store mængder overskudsjord, ligesom byudvikling på tidligere industriarealer kan bidrage til, at jordforurening håndteres og muliggør ny brug.



Ressourceanvendelse med omtanke

ESRS E3 – Vand- og havressourcer

Tilgang til området

By & Havn har en vigtig og omfattende opgave i at begrænse påvirkning af hav- og vandressourcer. By & Havn sikrer, at anlægsprojekter ved og på havet holder sig inden for deres tilladelser og miljøvurderinger. Ud over at overholde myndighedernes krav om tiltag og overvågning søger By & Havn så vidt muligt at iværksætte yderligere forbedrende tiltag for livet i havnen.

Handlinger

By & Havn har især arbejdet med at minimere den indvirkning, som er relateret til et så stort anlægsprojekt, som stormflodssikringen Lynetteholm er. Den miljøkonsekvensrapport, der blev udarbejdet før anlæg af Lynetteholm blev sat i gang, viste, at Lynetteholm ikke vil forringe vandkvaliteten i området. Miljøpåvirkningen overvåges løbende fra de første afgravninger af blødt havbundsmateriale fandt sted i januar 2022 til halvøen er færdigopfyldt med overskudsjord. Der er etableret et 30-årigt miljøovervågningsprogram, som er fastsat og godkendt af myndighederne.

For at beskytte havmiljøet har By & Havn i gravesæsonen 2023-2024 sat gang i flere afværgeforanstaltninger for at sikre, at gravearbejdet ikke får negative konsekvenser for de planter, der vokser under vandet. Der er f.eks. udlagt et kilometerlangt siltgardin, der beskytter ålegræs mod aflejringer fra ophvirvlet sediment.

Da Københavns Havn er en gammel industrihavn, er en del af sedimentet, der graves op fra havbunden, forurenet. Den del bliver lagt ind i et depot, som er bygget til at håndtere forurenet materiale. Den øvrige mængde opgravet havbund fyldes ind i Lynetteholms fase 1 og fungerer som en del af Lynetteholms opfyld.

Risici på området er relateret til, at aktiviteter kan have miljøskadelig effekt på omgivelser, og de nævnte tiltag skal bidrage til at modvirke dette.

Indikatorer

I overvågningsprogrammet måles der bl.a. på tungmetaller fra gravearbejdet i havbunden og kvælstof- og fosforudledninger fra jordopfyldet, ligesom man undersøger muslinger, ålegræs, makroalger mv. på havbunden. Vandprøver tages efter et nøje tilrettelagt program, og de indhentes fra over 20 på forhånd fastlagte målestationer i vandet omkring Lynetteholm. Rådgivningsfirmaet DHI, der er specialister i vandmiljø, gennemfører miljøovervågningen for By & Havn.

Overvågningen af vandkvaliteten er ekstra vigtig i perioder som i 2024, hvor der graves i havbunden og anlægges stendæmninger. Prøver fra de to første gravesæsoner har vist, at anlæg af Lynetteholm ikke har forringet vandkvaliteten i området, herunder i forhold til mængderne af kvælstof og fosfor.

Ud fra overvågningen kan ses, at vandkvaliteten i Øresund generelt er påvirket af spildevands- og regnvejrsbetingede udledninger, men ifølge DHI's prøver har Lynetteholm ikke en negativ effekt på vandkvaliteten i Øresund.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Når standard E3 vurderes i den dobbelte væsentlighedsanalyse, relaterer det sig til By & Havns bundne opgave omkring landindvinding i forbindelse med etablering af stormflodssikringen Lynetteholm samt vedligehold af Københavns Havn. Der foregår i den forbindelse uddybning af havnen og indvinding af råstoffer (sand) fra havbunden, som kan have negativ indvirkning på havbundens økosystemer. Derudover er anlæg og byggeri en sektor, hvor der generelt er stort vandforbrug i materialefremstillingsprocessen og i byggeprocessen.

Mere bynatur, grønne og blå rekreative arealer

ESRS E4 – Biodiversitet og økosystemer

Tilgang til området

By & Havn arbejder for mere bynatur og biodiversitet både på land og i havnen.

Det strategiske mål for By & Havns arealer på land (on-site) er at fastholde, at 25 pct. af arealet kan betegnes som grønt.

For By & Havns arealer på vand i Københavns Havn er målet at bevare og øge biodiversitet og ved landindvindingsprojekt at leve op til princip om Do No Significant Harm.

Tilgangen baserer sig på et afværgehierarki under hensyntagen til de bundne opgaver, By & Havn har som byudviklingsselskab. Afværgehierarkiet strækker sig fra bevarelse af eksisterende natur over beskyttelse og forbedring af arealer samt genplantning og udsætning af hjemmehørende arter til naturbaserede design- og driftsprincipper. Der skelnes mellem udviklingsområder og driftsområder.

Biodiversitet skal tænkes ind i planlægningsfasen, idet Design Matters-tilgangen også er relevant, når det kommer til biodiversitet. Det er vigtigt, at branchen og hovedstadens grundejere samarbejder og anvender fælles biodiversitetsmålemetoder.

Handling

By & Havn udarbejder biodiversitetsstrategi for nye lokalplaner efter DGNB's retningslinjer. Med det afsæt udarbejdes biodiversitetsstrategier for alle nye lokalplanområder, dvs. Svanemølleholm Øst, Levantkaj, Hannemanns Allé og Sundmolen.

I 2024 blev P-hus Nordhavns Plads indviet Parkeringshuset har en facade, hvor der over tid skal vokse mere end 1.000 planter op. Facaden har også redekasser og insekthoteller, der har til formål at styrke dyreliv i området.

I havnen er der i 2024 bl.a. etableret et 50 meter langt stenrev, etableret flydende haver og gennemført et forsøgsprojekt med flytning af ålegræs til den nyetablerede kanal ved Trælastholmen. Desuden er der i samarbejde med lystfiskerforeninger udsat 1.500 kg ørreder.

Ud over fokus i planlægningen og konkrete bynaturprojekter arbejder vi med borgertilbud og oplysning om bynatur og faglig kompetenceudvikling hos medarbejderne. Vi er proaktive i sektorpartnerskaber om biodiversitet, f.eks. København Kommunes Partnerskabsaftale om biodiversitet, i Rådet for bæredygtigt byggeri og med WWF.

På både land og vand har 2024 været præget af udvikling af strategi, metoder og projektnære målsætninger. Det er et kommende projekt at udvikle et strategisk mål for biodiversitet i værdikæden.

Risici på området relaterer sig til negativ indvirkning fra anlægs- og byggeaktivitet, der påvirker økosystemer og biodiversitet i form af råstoftræk lokalt og i værdikæden, arealændring og arealbefæstelse. De beskrevne tiltag har til formål at modvirke og afbøde den negative påvirkning.

Indikatorer

By & Havn har etableret baseline for biodiversitet på land og vand ved hjælp af luftfotos og on-site-målinger. Denne optælling viser, at i 2023 var 26 pct. af By & Havns samlede areal grønt. Det svarer til gennemsnittet i Københavns Kommune.

By & Havns arealer er en dynamisk størrelse

I 2024 udgør arealer ejet af By & Havn ca. 6,5 km^2 landareal. Den del af Københavns Havn, som By & Havn har ansvaret for, udgør ca. 16 km^2 vandareal.

By & Havns arealer er en dynamisk størrelse, som udvikler sig fra år til år. By & Havns lovgrundlag betyder, at nogle arealer afhændes, f.eks. ved salg af byggeretter eller overdragelse af et grønt område eller en vej til Københavns Kommune eller private grundejere.

Samtidig ændrer By & Havns aktiviteter også på arealernes karakter, f.eks. fra tidligere havneindustriområder til bykvarterer eller udgravning af kanaler, som skaber nye blå arealer. Etablering af stormflodssikring med Lynetteholm ændrer et areal i havnen fra vand til land i takt med, at overskudsjord nyttiggøres til opfylde perimeterdæmningen.

Trækronedækket på By & Havns arealer er ca. 6 pct., og det er mindre end gennemsnittet for København. En del af forklaringen er, at en stor del af By & Havns landarealer i Nordhavn er industri- og havneområder, hvor der typisk ikke er mange træer.

Det er blandt By & Havns målsætninger at øge kronedækket.

I havnen er etableret en baseline gennem kortlægning af havbundens forskellige sedimenttyper (f.eks. sandet bund eller stenbund) og dybder. De forhold er bestemmende for, hvilke planter og dyr der kan leve i områderne.

I 2023 havde 25 pct. af bundarealet i Københavns Havn blomsterplanter, som er en positiv parameter for kvalitet i forhold til biodiversitet. Det er målet at bevare, og helst øge, arealet med blomsterplanter.

Der er også fokus på at forbedre levevilkår for udvalgte karakterarter. Bl.a. med bistand fra WWF er der foretaget målinger på dyreliv.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Resultatet af By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard E4 er væsentlig på grund af negativ indvirkning fra selve anlægs- og byggeaktiviteten som beskrevet ovenfor.

Det vurderes positivt, at skiftet fra industrihavn til rekreativ havn har medført generelt bedre havmiljø til gavn for dyr og planter, og at By & Havn har konkrete indsatser på både land og vand, der skal fremme bynatur. Det er også vurderet positivt, at By & Havn via rekreative grønne og blå områder proaktivt søger at skabe naturoplevelser i byrummet.

Ressourceanvendelse med omtanke

ESRS E5 – Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi

Tilgang til området

By & Havn arbejder med ressourceforbrug og cirkulær økonomi på mange niveauer. Udvikling af bykvarterer og havn sker med udgangspunkt i Design Matters-tilgangen for at skabe en attraktiv ramme for, at indbyggerne i bykvartererne kan bo tæt og dele faciliteter og infrastruktur, hvilket reducerer ressourceforbruget.

I By & Havns egne anlægs-, bygge- og renoveringsopgaver er der fokus på genbrug, genanvendelse og brug af fornybare materialer.

For det, vi definerer som vores eget affald, er vores strategiske 2030-mål 60 pct. reel genanvendelse. Det omfatter husholdningslignende affald fra By & Havns kontorer og driftslokationer og hos lejere, affald fra byrumsarealer på land og vand samt byggeaffald fra By & Havns daglige drift og vedligehold.

Gennem etablering af stormflodssikringen Lynetteholm bidrager By & Havn til nyttiggørelse af overskudsjord.

Handling

I planlægningsfasen indgår ressourceforbrug som parameter i DGNB-certificeringen af bykvarterer og byggerier. Den største del af By & Havns ressourcetræk vedrører aktiviteter i værdikæden enten hos entreprenører eller hos købere af byggeretter, som efterfølgende opfører ejendomme med boliger og kontorer.

For bygge- og anlægsaktiviteter, f.eks. byggemodning, er der projektnære tiltag for reduktion af ressourceforbrug og genanvendelse af materialer. Der arbejdes med afprøvning af nye materialer, der kan reducere miljø- og klimaaftryk.

I forhold til eget affald har By & Havn i 2024 iværksat aktiviteter for at reducere affaldsmængden og øge genanvendelse af affald. På egne kontorer og driftslokationer arbejdes med reduktion af mængder og optimering af sortering. Byrumsarealer omfatter f.eks. renhold af parkeringshuse og havnen samt offentlige skraldespande på By & Havns arealer. Der er igangsat pilotindsatser, der skal give viden om, hvordan affald bedst sorteres i byrummet. I lejemål vedrører indsatsen at skabe mulighed for, at det er let for lejere at reducere og sortere affald.

Nyttiggørelse af overskudsjord er systematiseret med modtageanlæg og overvågning af miljøpåvirkningen i forbindelse med nyttiggørelse i stormflodssikringen Lynetteholm. Jorden kommer typisk fra større og mindre bygge- og anlægsprojekter, herunder Københavns Kommunes anlægsprojekter, skybrudsprojekter, vejgenopretning mv. Fordelen ved nyttiggørelse i København er, at jorden fra byens mange byggepladser kan genbruges tæt på, hvor den graves op i stedet for at skulle transporteres langt væk.

Risici på området er relateret til, at anlægs- og byggeaktivitet generelt har et stort ressourcetræk. De nævnte tiltag skal bidrage til at reducere dette.

Indikatorer

For anlægs- og byggeaktiviteter er By & Havns data og indikatorer ofte relateret til udbud af konkrete anlægs- og byggeprojekter og slutrapporter herpå.

For eget affald er baseline for reel genanvendelse 21 pct. (2023). I 2023 blev 24 pct. af den samlede mængde sendt til genanvendelse mod 29 pct. i 2024. Det forklares delvist ved, at der i den mellemliggende periode er opbygget bedre muligheder for sortering. Generelt er der dog usikkerhed relateret til data, dels relateret til intern kvalitetssikring, dels til udfordringer med at indhente komplet data fra affaldsmodtagere.

I 2024 er der modtaget mere end 2,7 mio. ton jord, der skal indgå i stormflodssikringen af København gennem opfyld af Lynetteholm.

Mængden af modtaget overskudsjord til nyttiggørelse opgøres og rapporteres løbende. Lynetteholm kan samlet set rumme knap 80 mio. ton jord, og opfyldningen vil derfor strække sig over en længere årrække.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Resultatet af By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard E5 er vurderet væsentlig, bl.a. på grund af indvirkning fra selve anlægs- og byggeaktiviteten, der har et stort råstof- og materialetræk lokalt og i værdikæden. Det er positivt, at overskudsjord kan nyttiggøres inden for relativt kort afstand fra oprindelsesstedet.

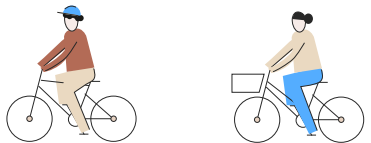
Social

By & Havn vil skabe bykvarterer med boliger og arbejdspladser og plads til fællesskaber, hvor mennesker trives. Vi vil fremme plads til foreningsliv og liv i havnen til glæde for københavnerne.

Som bygherre og arbejdsgiver fremmer vi dialog, mangfoldighed, jobtilfredshed og høj arbejdsmiljøstandard.

I det følgende afrapporteres:

S1 Egen arbejdsstyrke	side 78
S2 Arbejdstagere i værdikæden	side 79
S3 Berørte samfund	side 80
S4 Forbrugere og slutbrugere	side 81



Attraktiv arbejdsplads

ESRS S1 – Egen arbejdsstyrke

Tilgang til området

Medarbejderforhold er vigtigt for By & Havn. By & Havn arbejder for at skabe et arbejdsmiljø, hvor alle trives og vores arbejdsstyrke afspejler samfundet. Vi arbejder kontinuerligt med at forbedre medarbejdernes fysiske og psykiske rammer. Vi arbejder for fremme af mangfoldighed i teams og ledelsesgrupper. Vi tilstræber ligebehandling uanset køn, handicap, alder, hudfarve, religion, politisk anskuelse, seksuel orientering eller etnisk oprindelse. Vi arbejder for, at vores rekruttering, ansættelse, forfremmelse og afskedigelse er uden diskrimination.

Handlinger

By & Havn har indsatser for at opnå selskabets mål om 50/50 pct. kønsfordeling i ledelsen og i medarbejderstaben. Vi arbejder målrettet med medarbejdertrivsel, mangfoldighed og kompetenceudvikling.

By & Havn udfører ugentlige anonyme medarbejdertilfredshedsundersøgelser af medarbejdernes oplevelse af engagement, kultur, lederskab og mangfoldighed.

Formålet er at skabe faktabaseret grundlag for udvikling og dialog. Undersøgelserne supplerer medarbejderudviklingssamtaler og den løbende dialog mellem medarbejdere og ledere.

De løbende resultater af medarbejderundersøgelser viser, at scoren inden for lederskab, engagement og kultur ligger højt. Medarbejderundersøgelserne spiller også en central rolle i arbejdet med medarbejderfastholdelse og rekruttering.

By & Havns arbejde med arbejdstagerrettigheder i forhold til egen arbejdsstyrke omfatter indsatser for medarbejdernes sikkerhed og sundhed. Der arbejdes målrettet på at forstå og nedbringe sygefravær i forhold til de 4 pct. registreret i basisåret 2022. Indsatsen sker bl.a. gennem løbende dialog med medarbejderne og gennem Samarbejdsudvalget og Arbejdsmiljøudvalget.

Forhold omkring sikkerhed og sundhed har samtidig indvirkning på medarbejdertrivsel.

I 2024 har der været fokus på at nedbringe langtidssygemeldinger. By & Havn tilbyder sundhedsforsikring til alle medarbejdere for at sikre tryghed i forbindelse med sygdom. Som medarbejder har man tilbud om at deltage i træningsfællesskaber inden for yoga, løb og crossfit.

Som en del af virksomhedens tilgang om det hele menneske, der understøtter sammenhængen mellem trivsel på arbejdspladsen og i det private liv, er der oprettet et eksternt rådgivningstilbud. Dette giver medarbejderne adgang til støtte i svære livssituationer.

Der er sket forbedringer af medarbejdernes arbejdspladsvurderinger (APV) samt udviklet en ny metode til risikovurdering og APV. I forhold til den psykiske trivsel har der løbende været arbejdet med dette, både i afdelingerne og via Samarbejdsudvalget.

By & Havn arbejder aktivt med kompetenceudvikling, og i 2024 blev der udbudt forskellige interne kurser. I 2024 fortsatte lederudviklingsforløbet for den øverste ledelsesgruppe, omhandlende ledelsesopgaver, som også skal understøtte fortsat trivsel og medarbejderudvikling. Der blev desuden igangsat et skræddersyet lederudviklingsforløb for teamledere og souschefer.

De primære risici i forhold til medarbejderforhold vurderes at være relateret til medarbejderfastholdelse, kompetencemangel og mistrivsel. De beskrevne handlinger har til formål at minimere og afbøde dette.

Indikatorer

By & Havn vurderer medarbejderforhold ud fra parametre som den kønsmæssige sammensætning, sygefravær, medarbejderomsætningshastighed, arbejdsulykker og trivselsmålinger.

I 2024 var det gennemsnitlige sygefravær 3,7 pct., hvilket er en forbedring i forhold til 4,0 pct. i 2023.

I 2024 er der blevet registreret fire arbejdsulykker, men ingen af dem har medført sygefravær. Opgørelsen efter LTIF (Lost Time Injury Frequency) er derfor 0,0. Arbejdsulykker og nærved-ulykker drøftes løbende i Arbejdsmiljøudvalget.

Fultidsarbejdsstyrken målt i fuldtidsansatte i gennemsnit pr. år lå i 2024 på 167 (pr. 31. december 2024 var der 171 medarbejdere i By & Havn). Jobfunktionerne omfatter funktionærer, specialarbejdere, elever og medarbejdere på flextid.

Medarbejderomsætningshastigheden lå i 2024 på 18,9 pct., hvilket er en stigning på 2,9 procentpoint i forhold til 2023. Det skyldes flere faktorer, herunder ophør af midlertidige ansættelser, fratrædelser og pensioneringer.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard S1 er væsentlig, bl.a. på grund af den negative indvirkning, som højt arbejdspres kan have på medarbejdere. By & Havn kan påvirke egen arbejdsstyrke ved at arbejde aktivt med trivsel, herunder fysisk og psykisk sundhed samt tilbyde attraktive vilkår og kompetenceudvikling.

Bygherre, der sætter positivt socialt aftryk i værdikæden

ESRS S2 – Arbejdstagere i værdikæden

Tilgang til området

By & Havns indsatser vedrørende arbejdstagere i værdikæden kommer til udtryk gennem vores arbejde for at forbedre arbejdsmiljøindsatsen i forbindelse med projektering og byggeri.

Gennem vores leverandørsamarbejde og kontrakter forpligter vi leverandørerne til at følge By & Havns Adfærdskodeks. Det betyder, at de forpligter sig f.eks. til at overholde de konventioner, der danner grundlag for FN Global Compacts principper om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljøbeskyttelse og antikorruption. Kravet om efterlevelse af Adfærdskodekset har til hensigt at afbøde risici relateret til disse områder.

Arbejdstagerrettigheder og menneskerettigheder adresseres i By & Havns Politik for Arbejdsklausuler. Arbejdsklausuler er et vigtigt redskab for at sikre fair løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår for arbejdstagere.

Handlinger

Overholdelsen af By & Havns Adfærdskodeks sikres ved, at By & Havn til enhver tid ved skriftlig anmodning kan bede om dokumentation i form af ledelseserklæring eller rapport for samfundsansvar, som dokumenterer overholdelse af principperne.

Der er nedsat en intern arbejdsgruppe, der skal videreudvikle By & Havns arbejde omkring mangfoldighed og inklusion på byggepladser. Det skal føre til mere data om status, udvikling og måltal på området.

By & Havn udfører flere interne tilsyn og har en struktureret tilgang til registrering af ulykker. Derudover er der blevet afholdt eksterne auditeringer vedrørende boforhold.

For at fremme en bedre arbejdskultur og nedbringe antallet af ulykker på byggepladser, har By & Havn implementeret Bygherreforeningens standard for afrapportering på ulykker som en fast praksis i kontrakter. Der er startet et samarbejde med Søfartsstyrelsen vedrørende bedre arbejdsmiljø på fartøjer, der er tilknyttet projekter, hvor By & Havn er bygherre.

I 2024 er der indhentet arbejdsmiljødata for alle By & Havns projekter. I udbud og kontrakter er der fra 2025 stillet øget krav om, at der skal indrapporteres ulykker og nærved-ulykker samt de præsterede arbejdstimer for samtlige personer, der arbejder på projekterne. Dette vil både øge fokus på sikkerhed og derigennem hjælpe med at mindske ulykker på byggepladser, samtidig med at vi, som bygherre, kan sammenligne arbejdsmiljøet med andre bygherrer.

Der er igangsat udrulning af undervisning om arbejdsmiljøkrav til projektledere, så vi kan sikre et bedre arbejdsmiljø både under projektering, i byggefasen og i den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

I forhold til arbejdstagerrettigheder og menneskerettigheder vurderer vi, at de væsentligste risici for brud herpå er de brud, der kan opstå i vores leverandørkæde. Overholdelsen af arbejdsklausulerne monitoreres løbende gennem intern opfølgning, og derudover udføres uvildig auditering af hovedentreprenørernes overholdelse af klausulerne.

Indikatorer

Auditeringer er en metode, som By & Havn anvender til at følge op på arbejdstagerrettigheder. I 2024 er der udført fem auditeringer af arbejdsklausulen.

Der blev konstateret overtrædelser af arbejdsklausulen hos én underentreprenør og delvis overtrædelse hos en anden. På begge hændelser blev handling (irettesættelse) iværksat, og entreprenørerne har redegjort for og dokumenteret, at de har rettet op på forholdene.

I 2024 er der udført kontrol af boforholdsklausul for medarbejdere knyttet til anlægsprojektet Lynetteholm. Det konkluderes, at hovedentreprenøren overholder boforholdsklausulen.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard S2 er væsentlig, bl.a. på grund af den potentielt negative indvirkning, som By & Havns aktiviteter kan have på arbejdstagere i værdikæden i form af f.eks. brud på arbejdstager- og menneskerettigheder.

På positivsiden fremhæves By & Havns krav om arbejdsklausuler og sociale klausuler på samme niveau som Københavns Kommune og opfølgning herpå.

Blandede bykvarterer og havn med plads til alle

ESRS S3 – Berørte samfund

Tilgang til området

By & Havn har et strategisk mål om, at der skal være mellem 25 og 40 pct. almene boliger i bykvarterer i overensstemmelse med København Kommunes målsætninger.

By & Havn udvikler bykvarterer, der bidrager til, at København har en blandet befolkningssammensætning. Kvartererne skal have blandede ejerformer og boligtyper og byggeretter til almene boligselskaber. At skabe en blandet by handler i høj grad om, at der kan opføres boliger, der er tilgængelige og attraktive for en bred vifte af borgere.

By & Havn arbejder med borgerdialog og involvering som en central del af udviklingen af Københavns nye bykvarterer og havneområder. Det sker bl.a. via støtte til og samarbejde med grundejerforeninger i de nye bykvarterer. Som en del af at skabe en levende by, hvor mennesker trives, er det også en prioritet at arbejde for mere foreningsliv på vand og land.

Handling

By & Havn sælger arealer til almene boligselskaber til nedsat pris sammenlignet med markedsprisen af hensyn til det samlede rammebeløb, der gælder for opførelsen af almene boliger. At øge andelen af almene boliger fra 25 pct. almene boliger i de nye bykvarterer til op mod 40 pct. forudsætter støtte fra grundkøbslånsordningen.

By & Havns aktiviteter knytter sig både til overordnede visioner og projekter med længere tidshorisonter og til nære og konkrete projekter, som realiseres inden for en kort tidshorisont. På den lange bane handler det f.eks. om at udarbejde strukturplaner og om at søge at udnytte muligheden for at øge andelen af almene boliger i nye bykvarterer og udvikling af lokalplaner.

På den kortere bane kan det være etablering af midlertidige aktiviteter og byrum til gavn for bykvarterernes borgere og støtte til foreningsliv.

By & Havn har gennem flere år indgået strategisk samarbejde med DGI Storkøbenhavn om udviklingen af foreningsliv i de nye bydele. Samarbejdet er fortsat i 2024.

I 2024 er Containerakademiet indviet. Det er et atelierfællesskab skabt for at sikre flere atelierpladser til kunstnere i hovedstaden og samtidig danne rammen om samtaler og diskussioner om kunsten. By & Havns rolle har været at stille grund til rådighed og støtte op om bidragende parter og fonde.

Et andet eksempel på midlertidig brug af byrum er Asger Jorns Allé i Ørestad, som By & Havn sammen med Ørestad Bibliotek og Ørestad Syd Borgerforening indviede med et julearrangement. Forhåbningen er, at mange forskellige aktører, foreninger og beboere vil afholde arrangementer i det nye byrum til glæde for bydelen.

By & Havn gennemførte igen i 2024 en række følgegruppemøder relateret til henholdsvis Lynetteholm og nye bykvarterer langs havnen. På møderne havde lokaludvalg og repræsentanter fra en bred vifte af foreninger, klubber og organisationer mulighed for at stille spørgsmål og komme med input til By & Havns arbejde.

Indikatorer

I forhold til ambitionen om at skabe blandet by med almene boliger var andelen af solgte etagemeter til almene boliger i 2024 set i forhold til det samlede antal solgte etagemeter ca. 27 pct.

Andelen af solgte etagemeter til almene boliger vil variere betydeligt fra år til år afhængig af, hvor mange konkrete salg af byggeretter der gennemføres de enkelte år og de almene boligselskabers mulighed for at købe. Dette forklarer, at der i perioden 2022-2024 er stor forskel i procentsatsen for solgte etagemeter.

I forhold til en levende by og foreningsliv knytter indikatorer an til antal deltagere i foreninger og til møder og events.

I 2025 arbejdes på at formulere mål for fremme af fællesskaber og foreningsliv på vand og land i By & Havns byudviklingsområder.

Risici på området relaterer sig dels til ændrede forudsætninger for byudvikling, herunder salg og opførelse af boliger, dels til at omverdenen, herunder foreninger og borgere, kan have en negativ oplevelse af aktiviteter, som By & Havn er involveret i. De nævnte tiltag har til formål at modvirke disse risici.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Resultatet af den dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard S3 er væsentlig på grund af muligheden for byudvikling, herunder via salg af byggegrunde. Omvendt kan ændrede forudsætninger på området udgøre en risiko. De positive indvirkninger relateres til By & Havns særlige mulighed for at bidrage til at skabe en blandet by med et levende byliv, herunder støtte til sociale, kulturelle og borgerlige rettigheder; sidstnævnte via By & Havns systematiske arbejde med inddragelse af berørte samfund.

Blandede bykvarterer og havn med plads til alle

ESRS S4 – Forbrugere og slutbrugere

Tilgang til området

By & Havn arbejder strategisk med indsatser og projekter, der fremmer et aktivt liv og fællesskaber i bykvartererne og havnen. Design Matters-tilgangen er vigtig, for det starter ofte med, at et byrum eller en bygning designes med en plads eller facilitet, der muliggør rekreativ brug af byen og havnen.

By & Havn prioriterer at skabe ramme for dialog med borgere og brugere om vores aktiviteter, hvad enten det er en anlægs- eller byggeaktivitet eller en rekreativ aktivitet.

By & Havn arbejder som havnemyndighed løbende med øgning af sikkerheden og trygheden i Københavns Havn.

Handling

I 2024 er afholdt en række nabomøder og gåture, hvor lokale beboere, virksomheder og lejere er blevet informeret om nuværende og kommende aktiviteter. På møderne har By & Havn samtidig fået tilbagemeldinger om eventuelle udfordringer og bekymringer set fra et dagligt brugerperspektiv.

By & Havn har også arrangeret en gåtur på Lynetteholm, hvor ca. 1.500 københavnere fik mulighed for at komme helt tæt på anlægsarbejdet og stille spørgsmål om projektet. Desuden har By & Havn medvirket til bylivstiltag i Ørestad, herunder streetsport, nyttehaver og streetfood-boder.

I Nordhavn og Ørestad markerede By & Havn hhv. 10-året og 20-året for de første beboere, der flyttede ind i de to nye bykvarterer. Af andre borgernære aktiviteter fra året kan nævnes lanternefest for indvielse af fyr på spidsen af Sundmolen, indvielse af midlertidig kajakfacilitet i Nordhavn samt indvielse af udsigtstårnet i Naturpark Amager. Herudover er der som en del af Naturpark Amager etableret bade- og sejladsfaciliteter ved vandet, som skal understøtte københavnernes brug af det 3.500 hektar store varierede naturområde tæt på Københavns centrum.

By & Havns formidlingsaktiviteter i 2024 omfatter 194 nyhedsbreve målrettet københavnere.

Havnens historie er formidlet gennem udstillinger og en tilknyttet podcast med 70.000 lytninger.

I relation til udviklingen af havnen og By & Havns rolle som myndighed er der gennemført en række dialogmøder i forbindelse med udviklingen af en zoneplan for forskellige aktiviteter i havnen samt revision af nyt havnereglement, som lanceres i 2025. Der blev afholdt dialogmøder målrettet havnens brugere, foreninger, kommercielle aktører og interessenter.

Som havnemyndighed gennemførte By & Havn igen i 2024 en sikkerhedskampagne, og der er produceret informationsmateriale om ny standard for redningsmateriel i havnen. Der er efterfølgende afholdt en række dialogmøder med de vigtigste interessenter, f.eks. bolværksejerne langs havnen.

Sikkerhedsreglerne i havnen formidles via bl.a. By & Havns HavneApp.

Risici på området relaterer sig til gener og potentiel modstand relateret til anlægs-og byggeaktivitet i byrummet samt sikkerhedsrisici ved aktivitet på vandet i Københavns Havn. De nævnte tiltag har til formål at modvirke disse risici.

Indikatorer

Der er arbejdet på et strategisk mål for sikkerhed og tryghed på vandet i Københavns Havn, hvortil der vil være knyttet relevante indikatorer.

For de rekreative aktiviteter knytter indikatorerne primært an til antal brugere af aktiviteter, som By & Havn har været med til at facilitere opstart af, samt antal deltagere i møder og events.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Resultatet af den dobbelte væsentlighedsanalyse er, at standard S4 er væsentlig, bl.a. på grund af, at de anlægs- og byggeaktiviteter, som By & Havn er bygherre for, kan være til gene for byens borgere og brugere i form af trafikale omlægninger, støj og støv.

På positivsiden vurderes standarden væsentlig, fordi By & Havn prioriterer kommunikation og oplysning omkring selskabets aktiviteter ud fra en brugervinkel, herunder mulige sikkerhedsrisici. Varetagelsen af denne opgave er vigtig i forbindelse med myndighedsopgaven om sikkerhed ved færdsel ved og i havnen.

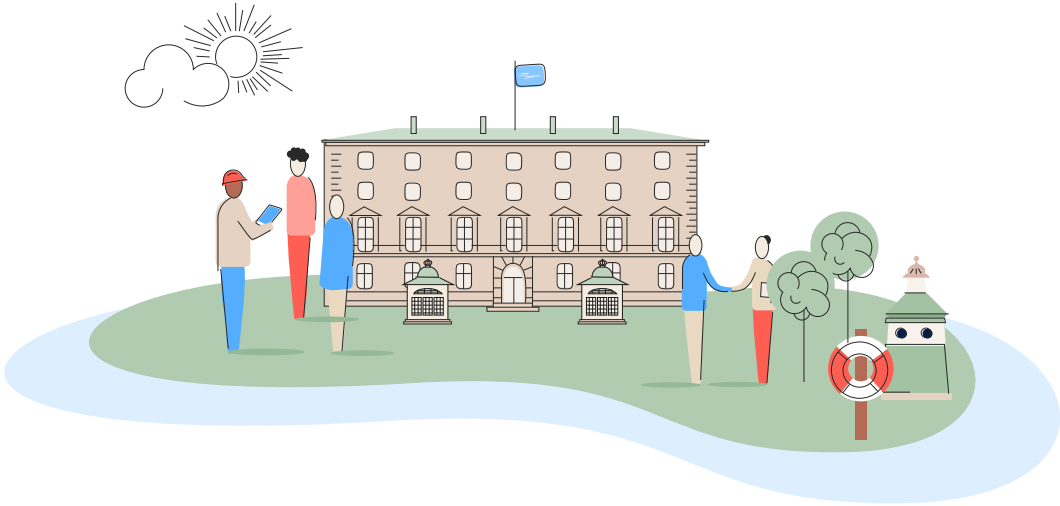
Governance

By & Havn vil løfte rollen som offentligt ejet by- og havneudviklingsselskab på en professionel, troværdig og ansvarlig måde, hvor bæredygtighed og forretning går hånd i hånd.

Vi inddrager systematisk bæredygtighedstiltag i selskabets kultur, virke og drift. Vi er proaktive i samarbejder og bidrager til at løfte ESG-agendaen for bygge- og ejendomssektoren.

I det følgende afrapporteres:

G1 Virksomhedernes adfærd side 83



Ansvarlig og synlig virksomhedsledelse

ESRS G1 – Virksomhedernes adfærd

Tilgang til området

By & Havn ønsker at være og blive oplevet som en professionel og troværdig virksomhed i alle henseender.

Det arbejder vi for, bl.a. ved at have veletablerede forretningsgange og procedurer for eksterne og interne aktiviteter og dialog.

By & Havn forholder sig aktivt til de risici, herunder økonomiske og miljø-, anlægs- og driftsmæssige, der er forbundet med selskabets aktiviteter, og prioriterer tiltag, som selskabet kan iværksætte for at minimere risiciene.

Det handler i høj grad om at udvikle et fundament, hvor det er synligt, hvordan forretning og bæredygtighed hænger sammen. Det er bl.a. i denne sammenhæng, at arbejdet med forretningsmodel, værdikæder og dobbelt væsentlighedsanalyse er udarbejdet.

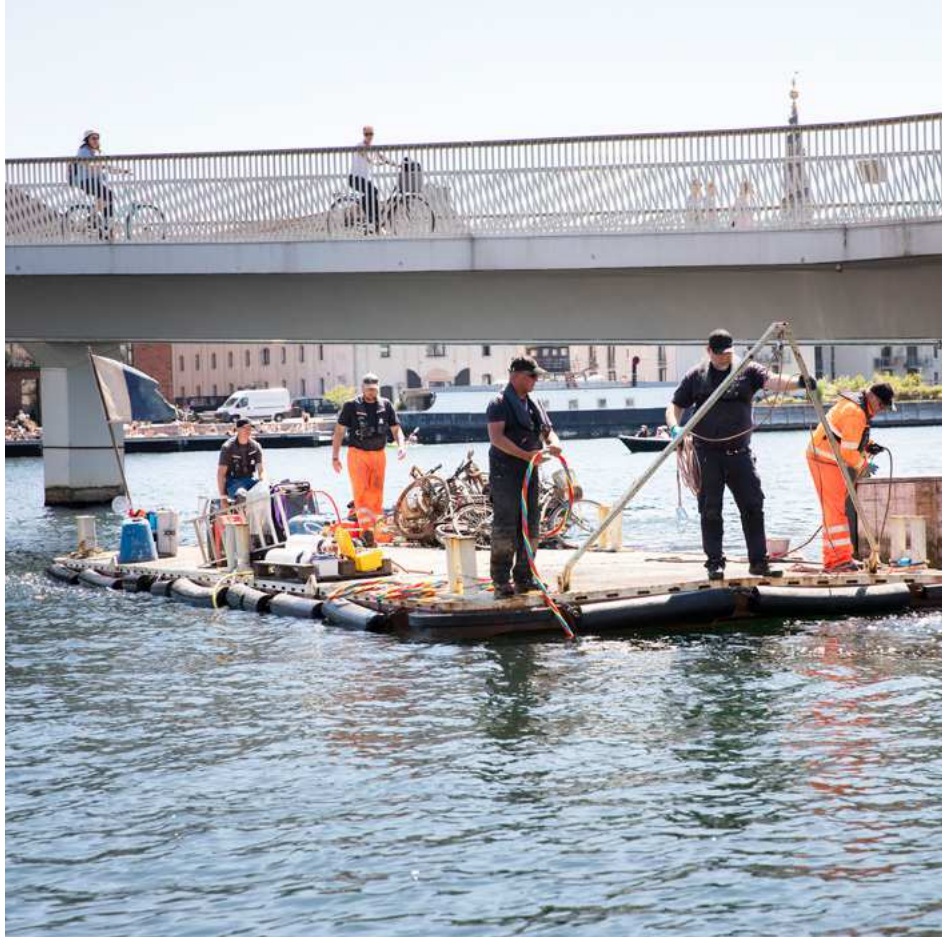
Handling

I det følgende præsenteres By & Havns virksomheds-kultur og forretningsadfærd i 2024 fordelt på relevante områder.

Bestyrelse
I overensstemmelse med By & Havns lovgrundlag og vedtægter består bestyrelsen af i alt otte medlemmer. Heraf er seks udpeget af ejerne og to er medarbejder-valgte repræsentanter.

Bæredygtighed og ESG har været drøftet i By & Havns bestyrelse ved flere anledninger i 2024. Det er bl.a. sket i form af et eksternt oplæg om bæredygtighedsrapportering, godkendelse af mål for biodiversitet og reel genanvendelse af affald samt i forbindelse med udarbejdelsen af By & Havns første dobbeltvæsentlighedsanalyse.

God selskabsledelse
By & Havn følger som udgangspunkt anbefalingerne fra Komitéen for god Selskabsledelse. Da By & Havn er ejet af Københavns Kommune og Den Danske Stat, er visse af anbefalingerne dog ikke relevante for selskabet. Selskabets ejerforhold, selskabsform og finansierings-mulighed gør selskabet i stand til at vurdere selskabets



økonomiske position og samlede risikobillede i et langsigtet perspektiv.

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.

En intern compliancegruppe arbejder med at kortlægge By & Havns politikker. Dette arbejde skal også ses i sammenhæng med at gøre By & Havn klar til at leve op til CSRD. Samlet skal det føre til udarbejdelse og/eller opdatering af politikker på de områder, som vurderes væsentlige, samt kvalificering af selskabets risikotilgang. Det indebærer også en sikring af, at By & Havn har de relevante due diligence-processer og tilknyttede beskrivelser heraf.

Dialog, inddragelse og tvister
By & Havn prioriterer dialog og inddragelse af interessentgrupper og berørte civilsamfund, da deres viden og holdninger samt og en konstruktiv dialog er et fundament for at udvikle byen og havnen.

Også i rollen som havnemyndighed spiller dialog og forebyggende tiltag en stor rolle, fordi det handler meget om at formidle information om sikkerhedsforhold og god adfærd for alle brugere af havnen.

Gennem oplysning og dialog kan flest mulige hensyn tilgodeses og afvejes inden for rammerne af de politisk vedtagne opgaver, som By & Havn skal varetage.

By & Havns lovgrundlag og forretningsmæssige procedurer sikrer, at der er entydighed og transparens i rolle og ansvar mellem ejerne, Københavns Kommune og Staten, og By & Havns selskabsførelse, som varetages af bestyrelse og direktion.

By & Havn deltager i en række relevante branche- og interesseorganisationer og foreninger inden for de fagområder, der er relevante for By & Havn, f.eks. Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Dansk Industri, Ejendomsforeningen Danmark, Rådet for Bæredygtigt Byggeri og Ørestad Innovation City Copenhagen.

By & Havn etablerer klimasikring ved Københavns Havn (Lynetteholm) i henhold til anlægslov vedtaget af Folketinget den 4. juni 2021. By & Havn er stævnet i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt mod Transportministeriet og By & Havn omkring lovligheden af loven. Østre Landsret afgjorde i en kendelse den 22. marts 2024, at der ikke er rimelig grund til at antage, at der som påstået af Klimabevægelsen er sket tilsidesættelse af VVM-direktivet. Klimabevægelsens begæring om opsættende virkning for byggeriet af Lynetteholms fase 2 blev derfor ikke taget til følge. Landsretten har endnu ikke fastsat en dato for behandlingen af næste trin i retssagen, nemlig stillingtagen til Klimabevægelsens ønske om præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen.

Forvaltning af forbindelser med leverandører
By & Havn tilstræber rettidig betaling til leverandører og har etableret en forretningsgang omhandlende procedurerne i forbindelse med opfølgning på ubetalte kreditorfakturaer og debitorudeståender.

Der er i året pågået et arbejde, der har ført til skærpede krav til bæredygtighed i By & Havns kontraktparadigmer, der anvendes i udbud på anlægs- og byggeområdet.

Antikorruption
Som bygherre og indkøber er antikorruption et af de væsentlige emner under Forretningsadfærd. Vi vurderer, at de væsentligste risici relaterer sig til korruption og bestikkelse i leverandørkæden.

Antikorruption er adresseret direkte i By & Havns Adfærdskodeks. Kravet om efterlevelse af adfærdskodekset har til hensigt at afbøde risici og er integreret i By & Havns auditproces i forbindelse med arbejdsklausuler.

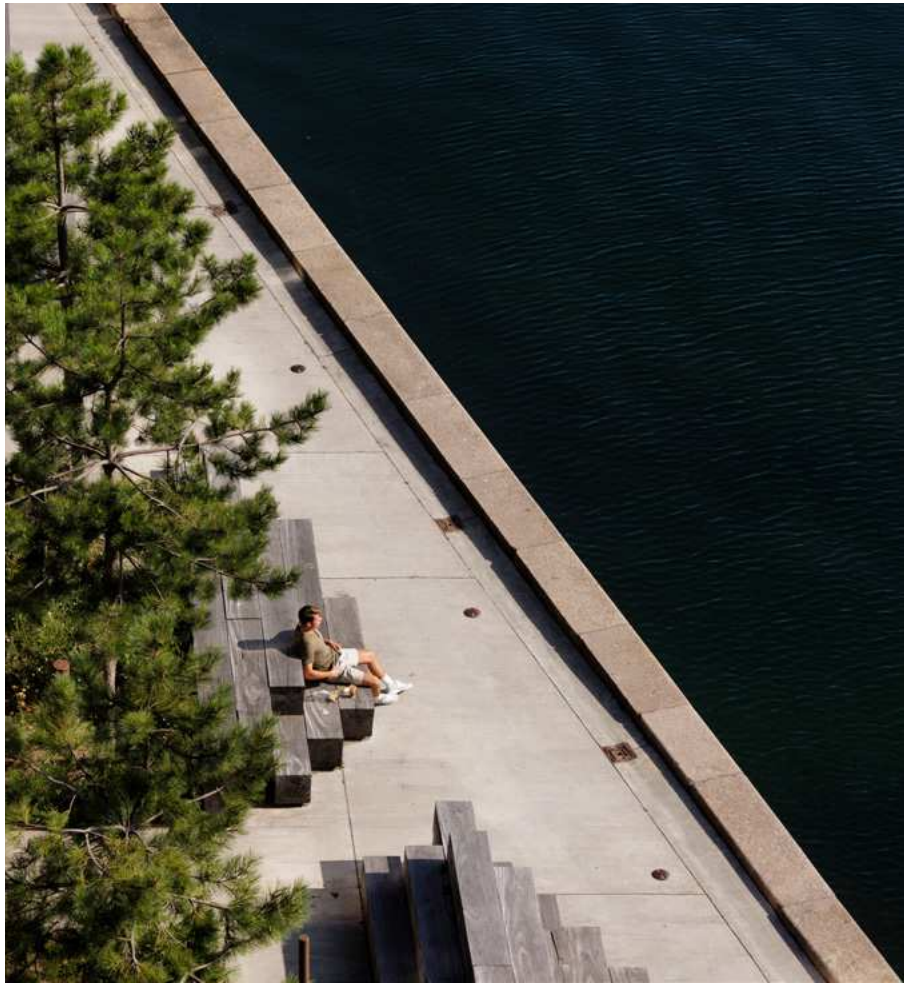
By & Havns personalehåndbog indeholder Adfærdskodeks for medarbejdere og direktion, som har til formål at sikre en ordentlig adfærd. Ved ansættelse hos selskabet forpligter man sig til efterlevelse af adfædskodekset, og overtrædelse kan få ansættelsesretlige konsekvenser.

Whistleblowerordning og "speak up"
By & Havn er omfattet af lov om beskyttelse af whistleblowere.

By & Havn har en whistleblowerpolitik, der er udmøntet i en whistleblowerordning. Ordningen følger lov om beskyttelse af whistleblowere, der bl.a. omhandler arbejdsgiveres håndtering af indberetninger af oplysninger om mulige alvorlige lovovertrædelser eller øvrige alvorlige forhold, uden at indberetter skal frygte negative konsekvenser.

Ordningen udgør et supplement til at rette henvendelse via eksisterende kanaler.

Informationer og vejledninger om ordningen kan findes på By & Havns hjemmeside og intranet.



Indberetningerne håndteres af et eksternt advokatfirma samt en whistleblowerenhed forankret i By & Havns direktionssekretariat.

Desuden rummer By & Havns elektroniske system for medarbejdertilfredshedsmålinger, som alle By & Havns medarbejdere er omfattet af, en "speak up"-funktion, hvor der også kan ske anonym henvendelse vedrørende f.eks. chikane, mobning eller krænkelser. Disse henvendelser håndteres af selskabets HR-afdeling. Whistleblowerordningen og "speak up" er alternativer og supplementer til almindelig dialog om fejl, utilfredsstillende forhold, arbejdsrelaterede konflikter mv., hvor By & Havn tilstræber en åben og tilgængelig ledelse.

Indikatorer

Tilstedeværelsen ved bestyrelsesmøderne i 2024 er opgjort til 95 pct. Der har i 2024 ikke været sager om brud på adfærdskodekset. Der har 2024 ikke været indberetninger til whistleblowerordningen.

Materielle indvirkninger, muligheder og risici

Resultat af By & Havns dobbelte væsentlighedsanalyse viser, at standard G1 er væsentlig, bl.a. på grund af positiv indvirkning knyttet til en stærk virksomhedskultur, der kan bidrage til, at By & Havn opleves som en transparent og troværdig virksomhed. Ved at stille bæredygtighedskrav i udbud og have fokus på CO_2-reduktion kan By & Havn bidrage til at styrke branchens ambitioner og tiltag.

By & Havns forpligtelse til at afholde sig fra alle former for korruption betragtes også som en væsentlig indvirkning, da denne forpligtelse ikke kun påvirker By & Havns måde at agere på, men også dennes leverandører.

Yderligere information

87 Indeks Årsregnskabslov og FN Global Compact
90 Anvendt regnskabspraksis ESG

Indeks Årsregnskabslov og FN Global Compact

Emne	Vores tilgang	Sidetal
Årsregnskabslov og FN Global Compact		
Årsregnskabslov		
Introduktion, Forord		Side 5
Introduktion, Hoved - og nøgletal		Side 11
Ledelsesberetning	Strategi og forretning, regnskabsberetning og corporate governance-forhold	Side 12-47
Regnskab		Side 92
§ 99a, Samfundsansvar		
Vurdering af væsentlighed	By & Havns strategiske fundament	Side 7
	Dobbelt væsentlighedsanalyse	Side 56-61
Forretningsmodel	Forretningsmodel	Side 8
	Uddybet pr. forretningsområde	Side 19-37
	Påvirkning af miljø-, klima-, sociale- og personale-forhold samt af forhold vedrørende respekt for menneskerettigheder, bekæmpelse af korruption og bestikkelse yderligere behandlet under *Afrapportering*	Side 67-85
Oplysninger om væsentlige risici	Risikostyring	Side 39-42
	Dobbelt væsentlighedsanalyse	Side 56-61
	Risici vedrørende miljøforhold, herunder klima, sociale for-hold og personaleforhold, respekt for menneskerettigheder, antikorruption og bestikkelse uddybet under *Afrapportering*	Side 67-85

Denne liste giver overblik over, hvor i rapporten der rapporteres på lovpligtige forhold, jf. Årsregnskabs-loven, samt vedrørende By & Havns aktiviteter for støtte til UN Global Compacts 10 principper for ansvarlighed i erhvervslivet. Rapporten udgør også By & Havns 2024 Communication on Progress til FN Global Compact.

Emne		Vores tilgang	Sidetal
Ikke-finansielle nøgleresultatindikatorer (ESG-nøgletal)		ESG-nøgletalstabel	Side 53-54
		Anvendt ESG-regnskabspraksis	Side 90
Respekt for menneskerettigheder			
FN Global Compact:			
Princip 1	Støtte og respektere beskyttelsen af internationalt proklamerede menneskerettigheder inden for virksomhedens indflydelsesområde	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85
Princip 2	Sikre, at de ikke medvirker til krænkelser af menneskerettighederne	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85
§ 99a, Sociale forhold og personaleforhold			
FN Global Compact:			
Princip 3	Sikre, at de ikke medvirker til krænkelser af menneskerettighederne	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85
Princip 4	Støtte udryddelse af alle former for tvangsarbejde	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85
Princip 5	Støtte afskaffelse af børnearbejde	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85
Princip 6	Eliminere diskrimination i arbejds- og ansættelsesforhold	Socialt ansvar som byudvikler, bygherre og arbejdsgiver	Side 78-85

Emne		Vores tilgang	Sidetal
§ 99a, Miljøforhold, herunder reduktion af virksomhedens klimapåvirkning			
FN Global Compact :			
Princip 7	Støtte en forsigtighedstilgang til miljømæssige udfordringer Klima, energi og miljø	Afrapportering vedrørende klimaændringer, forurening, vand- og havressourcer, biodiversitet og økosystemer samt ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Side 67-76
Princip 8	Tage initiativer til at fremme større miljømæssig ansvarlighed	Strategiske mål, ESG Strategiske indsatser	Side 51 og 65
		Afrapportering vedrørende klimaændringer, forurening, vand- og havressourcer, biodiversitet og økosystemer samt ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Side 67-76
Princip 9	Tilskynde udvikling og udbredelse af miljøvenlige teknologier	ESG Strategiske indsatser	Side 65
		Afrapportering vedrørende klimaændringer, forurening, vand- og havressourcer, biodiversitet og økosystemer samt ressourceanvendelse og cirkulær økonomi	Side 67-76
§ 99a, Antikorruption og bestikkelse			
FN Global Compact :			
Princip 10	Modarbejde alle former for korruption, herunder afpresning og bestikkelse	Afrapportering vedrørende virksomhedernes affærd	Side 83-85
§ 99b, Kønsmæssig sammensætning af ledelsen			Side 47
§ 107d, Mangfoldighed i ledelsen			Side 47
§ 99d, Dataetik			Side 47

Anvendt regnskabspraksis ESG

Generelt

By & Havn har i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber). Det er samme bestemmelse i kombination med CSRD pr. 14. december 2022 og EU Kommissionens delegerede regulativ af 31. juli 2023 om standarder for bæredygtighedsrapportering (ESRS), der vil gøre at By & Havn er omfattet CSRD fra finansår 2025. Foreliggende rapport er ikke underlagt CSRD-revision på ESG-området, men i det omfang det er muligt afspejler 'ESG-delen' den struktur, der fremgår af CSRD.

Nærværende rapport udgør selskabets lovpligtige redegørelse om samfundsansvar i henhold til Årsregnskabslovens § 99a, Kønsmæssig sammensætning af ledelsen §99b og den lovpligtige redegørelse for mangfoldighed i ledelsen, § 107d.

ESG-nøgletallene er udarbejdet efter FSR's vejledning fra juni 2019. Der er fokus på at sikre, at dataindsamlingen lever op til og kan fødes direkte ind i de afrapporteringskrav, der følger af CSRD og EU-taksonomien.

Environment

CO_2-udledning af drivhusgasser måles i CO_2e. CO_2 er betegnelsen for kuldioxid og udgør den største andel af de udledte drivhusgasser. 'e' markerer, at andre typer drivhusgasser (ækvivalenter) er medtaget i opgørelsen efter omregning til CO_2 baseret på deres relative globale opvarmningspotentiale (GWP). Opgørelser i rapporten omfatter CO_2e, men i teksten anvendes den kortere form CO_2.

Klimaregnskab
Regnskabet følger guidelines fra Greenhouse Gas Protocol.

Omfang: Regnskabet omfatter scope 1, 2 og 3 for Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

Organisatorisk afgrænsning: Der er anvendt operationel kontrolmetode. Operationel kontrol vil sige, at klimaregnskabet omfatter udledning fra aktiviteter, hvor By & Havn er ansvarlig for den daglige drift, og udledninger henføres til det år, hvor den modsvarende finansielle transaktion finder sted.

CO_2-regnskabet er udarbejdet med data fra By & Havns lokationer, hvor der er operationel kontrol, registreret energiforbrug og relateret CO_2-udledning.

De i rapporten nævnte CO_2-reduktionstiltag omfatter også de 100 pct. ejede selskaber Lynetteholm P/S og selskaberne vedrørende Tunnelfabrikken.

By & Havn deltager endvidere i joint ventures, alle med en ejerandel på 50 pct. (Fælledby P/S, Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S, Kronløbsøen Projekt P/S og Copenhagen Malmö Port AB (CMP)) og kapitalinteressen Harbour P/S med en ejerandel på 8,5 pct. Aktiviteter og relateret udledning fra disse selskaber udregnes i henhold til By & Havns ejerandel. Det indebærer, at joint ventures' og kapitalinteressens scope 1- og 2-udledning er medtaget under scope 3, kategori 15 - Investeringer, med en andel svarende til By & Havns ejerandel. By & Havns transaktioner med joint ventures er medtaget i By & Havns scope 3, herunder udleje af areal i kategori 13 - Downstream leasede aktiviteter, og salg af byggeretter i kategori 10 - Behandling af solgte produkter.

Datakvalitet og validering samt emissionsfaktorer: Scope 1- og 2-opgørelser er aktivitetsbaserede. Der har ikke været behov for at foretage estimater for beregning af CO_2-udledning.

For scope 1-udledninger relateret til brændstof er anvendt emissionsfaktorer fra DEFRA (UK Department for Environment, Food and Rural Affairs.

For opgørelse af scope 2-udledninger relateret til indkøb af elektricitet og fjernvarme anvendes miljødeklarationer fra HOFOR og Energinet.

Scope 3 er udgiftsbaseret. Hvor data ikke var tilgængelige, er foretaget estimatopgørelser baseret på areal, antal ansatte, rejseafstande samt produktionsvolumen og mængder for erhvervede materialer. Der er benyttet emissionsfaktorer fra Exiobase, DEFRA, Ecoinvent, NTM og AIB.

Eget affald
Eget affald defineres som husholdningslignende affald og byggeaffald fra daglige drift og vedligehold. Data hentes ud fra følgende kategorier affald: a) affald som By & Havn genererer på egne kontorer og driftslokationer, b) affald fra selskabets byrumsarealer på land og vand og c) affald fra de lejere, hvor By & Havn selv står for bortskaffelse af affald. Ihht. Miljøstyrelsens EAK-koder er der tale om alt affald inden for EAK-kode 15, 20 og 17, sidstnævnte renset for de mængder, som ikke vedrører bygningsaffald relateret til daglig drift og vedligehold.

Mængderne af affald beregnes ud fra de oplysninger om affald, som By & Havn modtager fra affaldsbehandlere. Disse oplysninger omfatter bl.a. information om affaldsbehandler (dataleverandør), behandlingsform (genanvendelse, forbrænding, rensning, deponi) samt affaldstyper eller kategorier og EAK-kode. Procentsats for reel genanvendelse fremkommer ved, at By & Havn samkører oplysninger fra affaldsbehandlere med Miljøstyrelsens affaldsstatistik om tabsrater pr. EAK-kode. For 2023 og 2024 omfatter reel genanvendelse alene EAK-kode 15 og 20, idet der fra Miljøstyrelsen for nuværende ikke foreligger en vejledning om tabsrater. for EAK-kode 17.

Social

Andel solgte etagemeter til almene boliger
Andel solgte etagemeter til almene boliger i forhold til samlede antal solgte etagemeter = (Sum af solgte etagemeter byggeret til almene boliger / sum af samlet solgte etagemeter byggeret til boliger) * 100.

Opgørelse af etagemeter (bruttoetageareal) sker på basis af bogførte salg i det pågældende regnskabsår. Ved en almen bolig forstås en bolig, der opføres, udlejes og administreres af en almen boligorganisation. Bruttoetageareal er et mål for udnyttet eller udnytteligt areal i en bygning. Det beregnes ud fra målene af bygningens ydermure og inkluderer derved også trappearealer og lignende.
Enhed: Pct.

Indberetninger fra udførte audits vedrørende arbejdsklausuler: Antal audits, der har medført indberetninger til f.eks. myndigheder vedrørende manglende overholdelse. Indberetningerne fra audits vedrørende arbejdsklausul er inklusiv eventuelle overtrædelser heraf hos hovedentreprenørerne og de enkelte underentreprenører. Udvælgelsen af entrepriser til eksterne kontroller sker ud fra en samlet risikovurdering af entreprisen.
Enhed: Samlet antal.

Overtrædelser af arbejdsklausuler: Antal dokumenterede overtrædelser af klausuler og principper fra interne eller eksterne kontroller. Overtrædelser af arbejdsklausuler er inklusiv eventuelle overtrædelser heraf hos hovedentreprenørerne og de enkelte underentreprenører.
Enhed: Samlet antal.

Fuldtidsarbejdsstyrke: (Full Time Employment "FTE") er opgjort svarende til en fuldtidskontrakt på 160,33 timer om måneden (37 timers arbejdsuge). Der registreres ud fra timeantal anført i medarbejdernes ansættelseskontrakter. Hvis en medarbejder har 15-20 timer om ugen, registreres det som 0,5 FTE.

Kønsdiversitet, antal ansatte, underrepræsenteret køn: Kønsdiversitet i By & Havn defineres som den procentvise andel af det underrepræsenterede køn (der tages udgangspunkt i det juridiske køn) ud af den samlede medarbejdergruppe, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere.
Enhed: Pct.

Kønsdiversitet, ledelsesgruppe, underrepræsenteret køn: Defineres som den procentvise andel af det underrepræsenterede køn (der tages udgangspunkt i det juridiske køn) ud af den samlede ledelsesgruppe. Ledelse med personaleansvar består af administrerende direktør, direktionen og chefer, der indgår i chefgruppen.
Enhed: Pct.

Medarbejderomsætningshastighed: Opgørelsen omfatter alle ansatte, herunder fastansatte, midlertidigt ansatte og timelønnede medarbejdere. Tallet er fremkommet ved at opgøre alle fratrædelser i det pågældende år / (FTE for det pågældende år + (ansættelser i det pågældende år / 2)).
Enhed: Pct.

Sygefravær: Sygefravær beregnes for alle ansatte med udgangspunkt i medarbejdernes effektive arbejdstid pr. år. Opgørelsen omfatter alle ansatte. Sygefravær = (∑ antal sygetimer / ∑ effektive arbejdstimer) * 100.
Enhed: Pct.

Arbejdsskader/LTIF, internt: Lost Time Injury Frequency (LTIF) måler antallet af fraværsskader, der opstår på en arbejdsplads pr. 1 million effektive timer, dvs. en arbejdsskadefrekvens.
Enhed: Frekvens pr. million.

Alle opgørelser vedrørende medarbejdere er opgjort med udgangen af 4. kvartal.

Governance

Bestyrelsens kønsdiversitet
Bestyrelsens kønsdiversitet = (Underrepræsenterede køn blandt bestyrelsesmedlemmer/Alle bestyrelsesmedlemmer) * 100.
Enhed: Pct.
Opgørelsen af kønsdiversitet for bestyrelsen er opgjort på balancedagen.

Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder
Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder = (∑Antal bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsesmedlemmet har været til stede) pr. bestyrelsesmedlem / (Antal bestyrelsesmøder * Antal bestyrelsesmedlemmer) * 100.
Enhed: Pct.

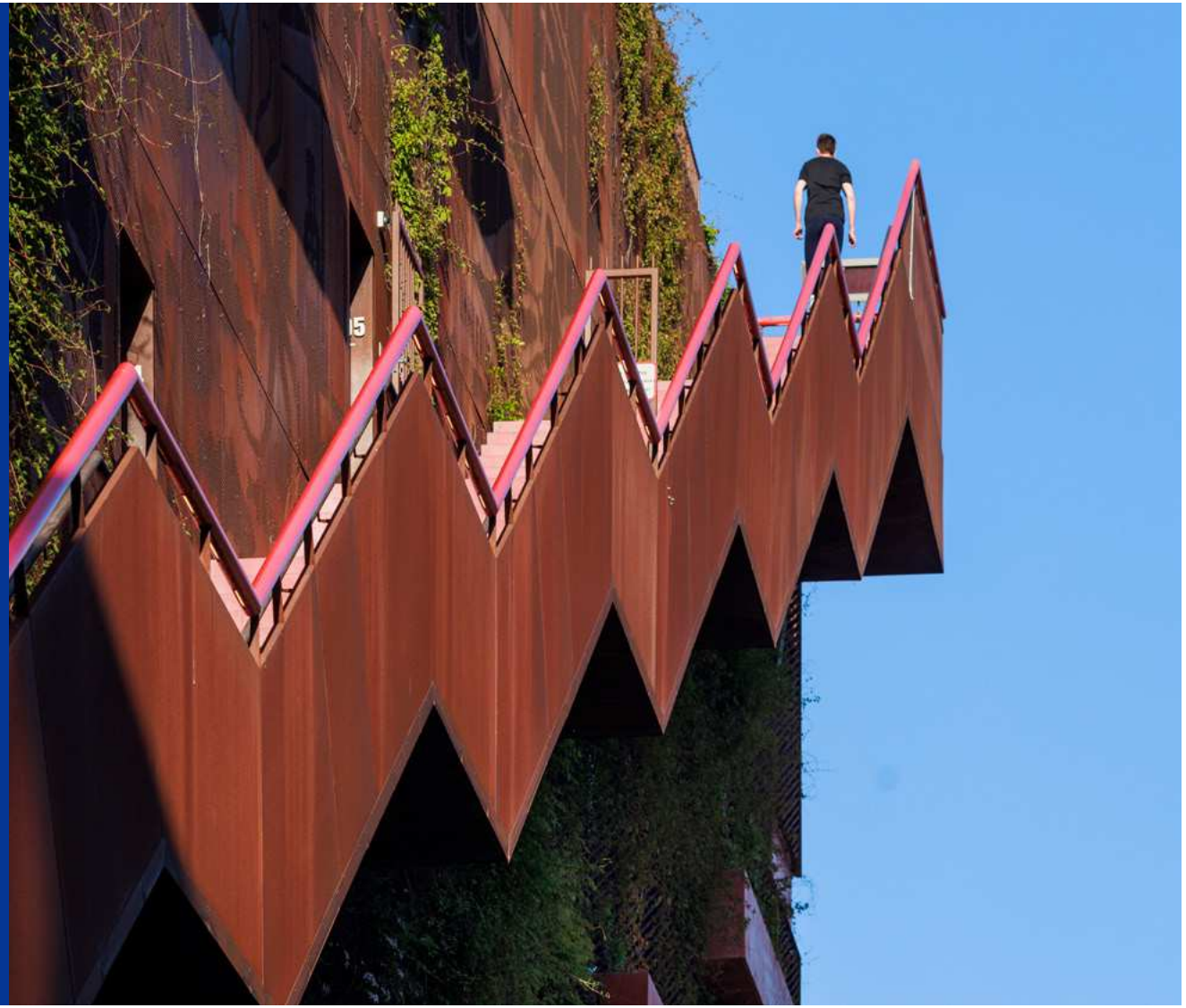
Måler aktivitetsniveauet for bestyrelsesmedlemmer. Skal ses i sammenhæng med Komitéen for god Selskabsledelses anbefaling om bestyrelsesevaluering. En relativt lav eller faldende tilstedeværelse kan indikere mindre opmærksomhed på bestyrelsesarbejdet.

Whistleblower:
Antal indberetninger i whistleblowerordningen.
Enhed: Samlet antal af indberetninger til ordningen i perioden.

By & Havns whistleblowerpolitik er omfattet af lov om beskyttelse af whistleblowere ('whistleblowerloven').

04

Regnskab



93 De uafhængige revisorers påtegning
95 Anvendt finansiel regnskabspraksis
99 Resultat og balance
102 Noter

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne i Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet By & Havn I/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af virksomheden og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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 27. marts 2025

Rigsrevisionen
CVR: 77 80 61 13

Søren Vadskjær Skyum
Kontorchef

Lykke Camilla Skov
Fuldmægtig

EY Godkendt revisionspartnerselskab
CVR: 33 94 61 71

Ulrik Benedict Vassing
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne32827

Rasmus F. Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nummer: mne44147

Anvendt finansiel regnskabspraksis

Generelt
By & Havn er som interessentskab omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser om aflæggelse af årsrapport for regnskabsklasse A-virksomheder. Med henblik på at øge årsrapportens gennemsigtighed og informationsværdi har By & Havn i lighed med tidligere år ved udarbejdelsen af årsrapporten valgt at følge bestemmelserne for regnskabsklasse D-virksomheder (statslige aktieselskaber). Derudover er der iht. ÅRL §37, stk. 5 tilvalgt bestemmelser i de internationale regnskabsstandarder IFRS 9 vedrørende indregning og måling af finansielle instrumenter, herunder forpligtelser tilknyttet investeringsejendomme, samt afledte oplysningsforpligtelser.

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

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.

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 finansiel 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 finansiel post.

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

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

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

Havneindtægter indtægtsføres lineært over den kontraktligt fastsatte lejeperiode.

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

Indtægter fra jordmodtagelse indregnes i takt med, at jord slutdeponeres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Broer, bolværker og andre havneindretninger	40-70 år
Bygninger mv.	10-40 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

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

Finansielt leasede aktiver afskrives over den korteste periode af leasingperioden og aktivets brugstid. Jorddepot afskrives i takt med kapacitetsudnyttelsen.

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

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

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

Balancen
Indregning og måling efter årsregnskabslovens sædvanlige bestemmelser:

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

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper.

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

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

- Dagsværdien af udlejningsejendomme måles til den kapitaliserede værdi af nettolejen for de enkelte udlejningsejendomme. Den kapitaliserede værdi opgøres ved brug af et aktuelt markedsbaseret afkastkrav.

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

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

Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

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

Værdiforøgende hovedistandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

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

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

Kapitalandele i underliggende virksomheder:

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

I resultatopgørelsen indregnes periodens resultat i datterselskaber med fradrag af afskrivning af

goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i datterselskaber".

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

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

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

Udbytter føres over resultatopgørelsen. Udbytter indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet, hvilket typisk vil sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den underliggende virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

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

Leasingforpligtelser
Gældsforpligtelser relateret til finansiel leasing indregnes til den kapitaliserede restleasingforpligtelse.

Deposita
Deposita måles til nettorealisationsværdi.

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

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

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser nedskrives for forventede tab i hele tilgodehavendets levetid. Nedskrivningen baseres på dels et forventet tab opgjort ud fra tilgodehavendets alder og dels en individuel vurdering af særlig risikofyldte tilgodehavender. Øvrige tilgodehavender nedskrives på grundlag af en individuel vurdering af identificerede risikofyldte tilgodehavender.

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

Likvider
Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

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

Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi, da der for disse finansielle forpligtelser er foretaget tilvalg af dagsværdioptionen i IFRS 9. Dagsværdioptionen er valgt, da måling til dagsværdi væsentligt fjerner den målingsmæssige inkonsistens, der ellers ville kunne opstå ved måling af investeringsejendomme til dagsværdi og tilknyttede finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

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

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indeholdt under både aktiver og passiver måles til dagsværdi. Finansielle instrumenter med løbetid over 1 år klassificeres som henholdsvis finansielle anlægsaktiver og langfristede

gældsforpligtelser. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten markedsværdiregulering af gæld. Hvor der for et finansielt aktiv er modtaget sikkerheder for mellemværender, indregnes ikke forventede kredittab.

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

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

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

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

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

Pengestrømme fra investeringsaktivitet
Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver samt langfristede udlån til dattervirksomheder.

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

Likvider
Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes direkte af resultatopgørelsen og balancen.

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

Arealudvikling består af:
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme, der er bestemt for udvikling
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, herunder også omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af interessentskabets ejendomme, samt indtægter fra jorddepot
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S' andel af posterne i datterselskaber, joint ventures, associerede selskaber og kapitalinteresser, 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.

Resultatopgørelse

For perioden 1.1. - 31.12. 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2024	2023
Nettoomsætning	1	616.796	584.404
Andre driftsindtægter		340	1.168
Indtægter i alt		**617.136**	**585.572**
Personaleomkostninger	2	-131.099	-117.223
Andre eksterne omkostninger	3	-219.407	-210.013
Af- og nedskrivninger	4	-33.645	-30.175
Resultat af primær drift		**232.985**	**228.161**
Resultat af kapitalandele i datterselskaber efter skat	5	-26.284	-38.096
Resultat af kapitalandele i joint ventures efter skat	6	-42.732	166.314
Resultat af kapitalinteresser efter skat	6	8.500	8.500
Finansielle indtægter	7	111.539	60.344
Finansielle omkostninger	8	-496.258	-344.699
Resultat efter finansielle poster		**-212.250**	**80.524**
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	9	558.543	-260.273
Resultat før markedsværdiregulering af gæld		**346.293**	**-179.749**
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	10	-3.916	-579.764
Periodens resultat		**342.377**	**-759.513**
Forslag til resultatdisponering	11		

Balance: Aktiver

Pr. 31.12. 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2024	2023
Anlægsaktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		5.988	6.015
Immaterielle anlægsaktiver	12	5.988	6.015
Investeringsejendomme		12.094.191	10.783.312
Grunde og bygninger		364.719	365.058
Havneindretninger		500.999	529.420
Driftsmateriel		21.476	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse		1.353.152	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling		0	50.000
Materielle anlægsaktiver	13	14.334.537	12.346.800
Kapitalandele i datterselskaber	14	132.456	158.740
Kapitalandele i joint ventures	15	912.551	800.565
Kapitalandele i kapitalinteresser	15	174.779	174.779
Øvrige finansielle anlægsaktiver	16	3.963	3.904
Derivater	23	509.920	487.475
Finansielle anlægsaktiver		1.733.669	1.625.463
Anlægsaktiver i alt		**16.074.194**	**13.978.278**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17	142.724	196.736
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	18	11.137	10.500
Tilgodehavende hos datterselskaber	19	2.958.256	1.797.177
Tilgodehavende hos joint ventures	19	611.924	572.816
Derivater	23	0	2.916
Andre tilgodehavender	20	234.886	501.724
Periodeafgrænsningsposter	21	7.167	3.438
Tilgodehavender		3.966.094	3.085.307
Værdipapirer	23	1.308.994	1.594.331
Likvide beholdninger	23	234.114	479.687
Værdipapirer og likvide beholdninger		1.543.108	2.074.018
Omsætningsaktiver i alt		**5.509.202**	**5.159.325**
Aktiver i alt		**21.583.396**	**19.137.603**

Balance: Passiver

Pr. 31.12. 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2024	2023
Egenkapital			
Interessentskabskapital		504.564	504.564
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		125.225	151.509
Overført resultat		-1.388.596	-1.757.257
Egenkapital i alt		**-758.807**	**-1.101.184**
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	22	78.954	78.977
Hensatte forpligtelser		**78.954**	**78.977**
Gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	23	15.465.074	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	23	1.943.492	1.314.725
Leasingforpligtelser	23	0	30.826
Deposita		60.214	61.529
Gæld til Københavns Kommune	23	745.400	745.400
Derivater	23	1.375.843	1.557.178
Langfristede gældsforpligtelser		19.590.023	15.975.742
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	23	1.830.700	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	23	0	2.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser		435.596	740.969
Derivater	23	3.899	63.591
Anden gæld	24	334.663	301.865
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.368	242.724
Kortfristede gældsforpligtelser		2.673.226	4.184.068
Gældsforpligtelser i alt		**22.263.249**	**20.159.810**
Passiver i alt		**21.583.396**	**19.137.603**
Eventualforpligtelser mv.	25		
Honorar til revision	26		
Nærtstående parter og ejerforhold	27		
Segmentoplysninger	30		

Egenkapitalopgørelse

Pr. 31.12. 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Interessent-skabskapital	Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	504.564	189.605	-1.035.840	-341.671
Periodens resultat	0	-38.096	-721.417	-759.513
Egenkapital 31. december 2023	504.564	151.509	-1.757.257	-1.101.184
Periodens resultat	0	-26.284	368.661	342.377
Egenkapital 31. december 2024	**504.564**	**125.225**	**-1.388.596**	**-758.807**

Pengestrømsopgørelse

For perioden 1.1. - 31.12. 2024

Alle tal i 1.000 kr.	Note	2024	2023
Periodens resultat		342.377	-759.513
Reguleringer	28	12.302	1.028.001
Ændring i driftskapital	29	-125.712	232.047
Renteindbetalinger og lignende		150.201	104.514
Renteudbetalinger og lignende		-400.385	-294.340
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**-21.217**	**310.709**
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-1.586	-5.915
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.047.299	-1.378.020
Ændring i finansielle anlægsaktiver		-112.045	-127.830
Ændring i langfristede udlån til tilknyttede virksomheder		-1.200.187	-677.133
Salg af investeringsejendomme		496.460	344.124
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.558	771
Køb og salg af værdipapirer		285.337	-43.656
Modtaget udbytte fra tilknyttede selskaber		-34.232	174.814
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-2.611.994**	**-1.712.845**
Optagelse af lån, nettoprovenue		5.658.057	3.629.305
Tilbagebetaling af gæld		-3.269.789	-2.075.087
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**2.388.268**	**1.554.218**
Ændring i likvider		-245.573	152.082
Likvider primo		479.687	327.605
Likvider ultimo		**234.114**	**479.687**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		234.114	479.687
Likvider ultimo		**234.114**	**479.687**

Noter

Note 1 Nettoomsætning

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Havneindtægter	4.206	4.193
Lejeindtægter, ejendomme	256.154	246.163
Lejeindtægter, havn	113.210	108.199
Parkeringsindtægter	125.769	122.861
Jordmodtagelse, havn	45.711	45.956
Øvrig omsætning	71.746	57.032
Nettoomsætning i alt	**616.796**	**584.404**

Note 2 Personaleomkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Lønninger	108.735	96.544
Pensioner	13.555	11.706
Andre omkostninger til social sikring	2.135	1.714
Øvrige personaleomkostninger	6.674	7.259
Personaleomkostninger i alt	**131.099**	**117.223**
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Løn til direktionen	3.067	2.949
Bestyrelse	1.590	1.595
Vederlag til direktion og bestyrelse i alt	4.657	4.544
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	165	152

Note 3 Andre eksterne omkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Drifts- og administrationsomkostninger	144.348	131.420
Hensatte omkostninger til flytning af jord til Lynetteholm	15.906	27.303
Ejendomsskatter og afgifter	59.153	51.290
Andre eksterne omkostninger i alt	**219.407**	**210.013**

Note 4 Af- og nedskrivninger

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Bygninger	2.056	2.308
Havneindretninger	26.969	23.711
Driftsmateriel	3.008	3.524
Immaterielle anlægsaktiver	1.612	632
Af- og nedskrivninger i alt	**33.645**	**30.175**

Note 5 Resultat af kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Resultat af andel i datterselskaber efter skat:		
Lynetteholm P/S med tilhørende komplementar	-12	-38
Tunnelfabrikken 1 P/S med tilhørende komplementar	12.237	-19.020
Tunnelfabrikken P/S med tilhørende komplementar	-38.509	-19.038
Resultat af andel i datterselskaber efter skat i alt	**-26.284**	**-38.096**

Note 6 Resultat af kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Resultat i joint ventures efter skat:		
Udbytter, Kronløbsøen Projekt P/S	-42.732	166.314
Resultat i joint ventures efter skat i alt	-42.732	166.314
Resultat i kapitalinteresser efter skat:		
Udbytter, Harbour P/S	8.500	8.500
Resultat i kapitalinteresser efter skat i alt	8.500	8.500
Resultat i joint ventures og kapitalinteresser efter skat i alt	**-34.232**	**174.814**

Note 7 Finansielle indtægter

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Renteindtægter, kreditinstitutter	14.814	12.724
Renteindtægter, værdipapirer	38.506	10.715
Renteindtægter, tilknyttede selskaber	55.102	33.630
Renteindtægter, Københavns Kommune	196	341
Valutakursreguleringer	2.906	2.916
Andre finansielle indtægter	15	18
Finansielle indtægter i alt	**111.539**	**60.344**

Note 8 Finansielle omkostninger

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Renteomkostninger, kreditinstitutter	341.382	235.078
Renteomkostninger, finansielle instrumenter	150.946	106.442
Renteomkostninger, værdipapirer	736	0
Finansiel leasing	3.152	3.169
Andre finansielle omkostninger	42	10
Finansielle omkostninger i alt	**496.258**	**344.699**

Note 9 Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	52.704	75.826
Værdireguleringer af investeringsejendomme	505.839	-336.099
Værdireguleringer af investeringsejendomme i alt	**558.543**	**-260.273**

Note 10 Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Markedsværdiregulering af lån	-394.550	-797.023
Markedsværdiregulering af valuta- og renteswaps	390.634	217.259
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i alt	**-3.916**	**-579.764**

Note 11 Forslag til resultatdisponering

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-26.284	-38.096
Overført overskud	368.661	-721.417
Forslag til resultatdisponering i alt	**342.377**	**-759.513**

Note 12 Immaterielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Software
Kostpris 1. januar	10.640
Overførsler i perioden	1.585
Kostpris 31. december 2024	12.225
Af- og nedskrivninger 1. januar	4.625
Periodens afskrivninger	1.612
Af- og nedskrivning 31. december 2024	6.237
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**5.988**
Afskrives over	4 år

Note 13 Materielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	Investerings-ejendomme	Grunde og bygninger	Havne-indretninger	Driftsmateriel	Materielle anlægsaktiver under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse, forudbetaling
Kostpris 1. januar	12.039.162	490.515	1.477.938	56.094	596.546	50.000
Tilgang	4.302	0	0	0	2.093.148	0
Afgang i perioden	-125.550	0	0	-6.671	0	-50.000
Overførsler i perioden	1.332.646	1.717	-1.453	2.047	-1.336.542	0
Kostpris 31. december 2024	**13.250.560**	**492.232**	**1.476.485**	**51.470**	**1.353.152**	**0**
Værdireguleringer 1. januar	-1.255.850	0	0	0	0	0
Periodens værdiregulering	505.839	0	0	0	0	0
Periodens tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-406.358	0	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2024	**-1.156.369**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	125.457	948.517	33.630	0	0
Periodens afskrivninger	0	2.056	26.969	3.008	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**0**	**127.513**	**975.486**	**29.994**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**12.094.191**	**364.719**	**500.999**	**21.476**	**1.353.152**	**0**

Note 13 Materielle anlægsaktiver - fortsat

By & Havns investeringsejendomme er på balancedagen den 31. december 2024 opgjort til en værdi af 12.094 mio. kr. Investeringsejendommene består af en portefølje af udlejningsejendomme til en værdi af 4.065 mio. kr., af parkeringsanlæg til en værdi af 2.329 mio. kr. og af udviklingsejendomme (byggeretter) til en værdi af 5.700 mio. kr. Udviklingsejendommene består foruden byggeretter (byggegrunde) af værdien af de tillægskøbesummer, der i henhold til indgåede salgsaftaler opkræves de næste op til 60 år for de byggeretter, der ligger placeret tæt på metrostationer i Nordhavn.

Investeringsejendommene udgør den væsentligste del af By & Havns anlægsaktiver. Værdiansættelsen skal i henhold til regnskabspraksis ske til dagsværdi (markedsværdi). By & Havns udviklingsejendomme er af en størrelse og en karakter, der i sig selv medfører usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien. Dette forstærkes i perioder, hvor det faktiske salg er begrænset. For at opnå større sikkerhed i vurderingerne har By & Havn fået foretaget en ekstern vurdering af værdierne for udvalgte ejendomme, der i alt udgør ca. 50 pct. af de samlede værdier. Vurderingen af værdierne i årsregnskabet for 2024 støtter sig dels på den eksterne vurdering, dels på de erfaringer fra markedet, der er opnået via indgåede salgsaftaler i løbet af 2024 og foregående år.

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

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

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

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

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

Nettolejen for ledige bygningslejemål fastsættes til en forsigtigt skønnet markedsleje.

Niveauet for generel tomgang for bygningslejemålene er fastsat ud fra markedsinformationer for de konkrete kategorier (kontorlejemål 6,8 pct., lagerlejemål 1,3 pct. samt showroom, butik og restaurant 3,1 pct.), og vil blive ændret i takt med reviderede vurderinger i markedet.

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

Udgifter til drift og vedligehold er vurderet ud fra nøgletal pr. bygningstype eller erfaringstal for de enkelte ejendomme. Udgifterne til særlig bygningsrenovering, der gennemføres for at sikre de vurderede lejeindtægter, er indregnet i nøgletallene. Ejendomsskatterne er konkrete ejendomsskatter opkrævet i 2024.

Afkastkravet for ejendommene er fastsat til mellem 4 og 9,5 pct. afhængig af lejemålets karakteristika. Derudover er afkastkravet på udlejningsejendomme til afvikling fastsat til 20 pct. Afkastkravene er baseret på markedsrapporter fra valuarer samt konkrete valuarvurderinger af de mest værdifulde bygningslejemål. Afkastkravene vil blive ændret i takt med, at der sker ændringer i de pågældende markedsrapporteringer. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 6,11 pct.

Den kapitaliserede nettoleje tillægges værdien af den forudbetalte leje, hvilket svarer til 1½ måneds leje ved kvartalsfakturering samt beholdningen af kontante deposita.

Den samlede værdi af udlejningsejendommene er naturligvis følsom over for ændringer i afkastkravet. Øges det gennemsnitlige afkastkrav med 1 procentpoint, reduceres dagsværdien fra 4.065 mio. kr. til 3.498 mio. kr. Ved en nedsættelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil værdien stige til 4.860 mio. kr.

Note 13 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Værdi af udlejningsejendomme ved ændring i afkastkrav:

Gennemsnitlige afkastkrav (pct.)	7,11 pct.	6,61 pct.	Centralt skøn 6,11 pct.	5,61 pct.	5,11 pct.
Dagsværdi af udlejningsejendomme (mio. kr.)	3.498	3.761	4.065	4.429	4.860

Parkeringsanlæg

By & Havn har en række parkeringsanlæg i byudviklingsområderne Ørestad og Nordhavn, der udlejes på markedsvilkår. Værdien af parkeringsanlæggene er vurderet på baggrund af kapitaliseringsmetoden inkl. nødvendige investeringer i yderligere parkeringsanlæg. Den samlede værdi pr. 31. december 2024 er opgjort til 2.329 mio. kr. Der er anvendt et afkastkrav på 5,5 pct. realt. Såfremt afkastkravet øges til 6,5 pct., mindskes værdien af parkeringsanlæggene til 1.933 mio. kr. Ved et fald i afkastkravet til 4,5 pct. vil værdien øges til 2.893 mio. kr.

Værdi af parkeringsanlæg ved ændring i afkastkrav:

Ændring i pris (pct.)	6,5 pct.	6 pct.	Centralt skøn 5,5 pct.	5 pct.	4,5 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	1.933	2.115	2.329	2.584	2.893

Udviklingsejendomme

By & Havns samlede arealer, der indgår i regnskabet som udviklingsejendomme, omfatter i alt 2,4 mio. etagemeter, der med tiden skal udvikles og sælges. Der foreligger godkendt lokalplan eller der er en lokalplan under udarbejdelse for ca. 0,6 mio. etagemeter. Det forventes, at udviklingsperspektivet for så store arealer vil være 30-50 år afhængig af konjunkturudviklingen.

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

Følsomhedsberegninger

Værdien af udviklingsejendommene, herunder byggeretterne, er pr. 31. december 2024 opgjort til 4.637 mio. kr. Følsomheden for byggeretter i forhold til ændringer i nogle af de centrale forudsætninger, fremgår af tabellerne nedenfor.

Diskonteringsfaktor

I beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash-flows er anvendt en real diskonteringsfaktor på 5 pct. for hovedparten af udviklingsområderne. For udviklingsområder med et langt udviklingsperspektiv er der anvendt en højere diskonteringsfaktor (realt 6,5 pct.). Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor er opgjort til ca. 5,1 pct. realt.

Ved en forøgelse af den reale diskonteringsfaktor med 1 procentpoint vil værdien af byggeretterne mindskes med 544 mio. kr. Omvendt vil en nedsættelse af diskonteringsfaktoren med 1 procentpoint øge værdien med 1.191 mio. kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i real diskonteringsfaktor:

Real diskonteringsfaktor (pct.)	6,1 pct.	5,6 pct.	Centralt skøn 5,1 pct.	4,6 pct.	4,1 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	4.093	4.353	4.637	4.945	5.828

Note 13 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Salgstidspunkt

Det er forudsat, at ca. 2,4 mio. etagemeter sælges over en ca. 30-årig periode. Det eksakte tidspunkt er vanskeligt at forudsige præcist og vil naturligvis afhænge af de generelle konjunkturforløb i hele perioden og udviklingsområdernes attraktivitet i forhold til øvrige lokaliseringer i hovedstadsområdet. Ved en udskydelse af salgstidspunktet for alle salg med 1 år mindskes dagsværdien med 390 mio. kr. En fremrykning af alle salgsindtægter vil omvendt øge værdien med 350 mio.kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i salgstidspunkt:

Salgstidspunkt	Alle salg udskydes 1 år	Centralt skøn	Alle salg fremrykkes 1 år
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	4.247	4.637	4.987

Salgspriser

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

Som det fremgår af tabellen nedenfor, vil en stigning i de opnåede salgspriser på 10 procentpoint give en stigning i de beregnede dagsværdier på 920 mio. kr.

Værdi af byggeretter ved ændring i salgspriser:

Ændring i pris (pct.)	-10 pct.	-5 pct.	Centralt skøn	+5 pct.	+10 pct.
Beregnet dagsværdi (mio. kr.)	3.716	4.176	4.637	5.097	5.557

Tillægskøbesummer

Værdien af tillægskøbesummer fra tidligere gennemførte salg er opgjort til 1.066 mio. kr.

Tillægskøbesummerne indregnes over en 60-årig periode med et årligt beløb. Pligten til at betale tillægskøbesummen indtræder, når en metrostation inden for 600 m tages i brug. Tillægskøbesummerne er ikke følsomme over for hverken ændringer af salgstidspunktet eller salgspriserne, idet tillægskøbesummen reguleres på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset, jf. tinglyst servitut på ejendommene. Diskonteringsfaktor er opgjort til 4,04 pct. realt.

Note 14 Kapitalandele i datterselskaber

Alle tal i 1.000 kr.	Kapital-andele i datter-selskaber
Kostpris 1. januar	7.231
Kostpris 31. december 2024	7.231
Værdireguleringer 1. januar	151.509
Periodens resultat	-26.284
Værdireguleringer 31. december 2024	125.225
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**132.456**

Navn	Hjemsted		Selskabs-kapital	Periodens resultat	Egen-kapital	Stemme- og ejer-andel
Datterselskaber						
Lynetteholm P/S	København	TDKK	500	-6.042	-173.359	100 pct.
Lynetteholm Komplementar ApS	København	TDKK	40	12	16	100 pct.
Tunnelfabrikken 1 P/S	København	TDKK	400	12.234	92.053	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken 1 ApS	København	TDKK	40	3	64	100 pct.
Tunnelfabrikken P/S	København	TDKK	400	-22.152	40.286	100 pct.
Komplementarselskabet Tunnelfabrikken ApS	København	TDKK	40	3	66	100 pct.

Note 15 Kapitalandele i joint ventures og kapitalinteresser

Alle tal i 1.000 kr.	Kapital-andele i joint ventures	Kapital-andele i kapital-interesser
Kostpris 1. januar	800.565	174.779
Periodens tilgang	111.986	0
Kostpris 31. december 2024	912.551	174.779
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**912.551**	**174.779**

Navn	Hjemsted		Selskabs-kapital	Periodens resultat	Egen-kapital	Stemme- og ejer-andel
Joint ventures						
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK	120.000	45.565	597.934	50 pct.
Fælledby P/S	København	TDKK	18.400	-31.947	812.069	50 pct.
Komplementarselskabet Fælledby ApS	København	TDKK	40	-723	22	50 pct.
Kronløbsøen Projekt P/S	København	TDKK	5.480	44.075	74.612	50 pct.
Komplementarselskabet Kronløbsøen Projekt ApS	København	TDKK	50	2	117	50 pct.
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S	København	TDKK	4.280	273	581.842	50 pct.
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS	København	TDKK	40	95	69	50 pct.
Kapitalinteresser						
Harbour P/S	København	TDKK	96.077	103.984	2.534.711	8,5 pct.
Harbour Komplementar ApS	København	TDKK	80	6	97	8,5 pct.

Note 16 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Deposita, leasing	3.879	3.785
Andre tilgodehavender	84	119
Øvrige finansielle anlægsaktiver i alt	**3.963**	**3.904**

Note 17 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.544	197.867
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavender	-1.820	-1.131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser i alt	**142.724**	**196.736**

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

Note 18 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Andre tilgodehavender ejendomssalg	11.137	10.500
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme i alt	**11.137**	**10.500**

Af tilgodehavender fra ejendomssalg forfalder 11 mio. kr. inden for de kommende 12 måneder.

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

Note 19 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Tilgodehavender hos datterselskaber:		
Tilgodehavende hos Lynetteholm P/S	2.849.014	1.766.577
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken 1 P/S	15.300	15.300
Tilgodehavende hos Tunnelfabrikken P/S	93.942	15.300
Tilgodehavender hos datterselskaber i alt	2.958.256	1.797.177
Tilgodehavender hos joint ventures:		
Tilgodehavende hos Copenhagen Malmö Port AB	130.872	45.084
Tilgodehavende hos Fælledby P/S	481.052	527.732
Tilgodehavender hos joint ventures i alt	611.924	572.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt	**3.570.180**	**2.369.993**

Pr. 31. december 2024 udgør tilgodehavender hos Lynetteholm P/S 2.849 mio. kr. Posten fordeler sig på tilgodehavender vedrørende etablering af Lynetteholm på 2.270 mio. kr., tilgodehavender vedrørende Nordhavnstunnel på 447 mio. kr. og 132 mio. kr. vedrørende Swapaftale.

By & Havn har stillet en finansieringsramme til rådighed for datterselskabet Lynetteholm P/S på 4,2 mia. kr., som forventes at kunne dække de resterende anlægsomkostninger på projektet. Det er ledelsens vurdering, at indtjeningen fra datterselskabets aktiviteter vil kunne tilbagebetale gælden til By & Havn inkl. forrentning.

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

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

Note 20 Andre tilgodehavender

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	174.337	172.796
Moms	33.569	84.312
Øvrige tilgodehavender	26.980	244.616
Andre tilgodehavender i alt	**234.886**	**501.724**

Note 21 Periodeafgrænsningsposter

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Forudbetalinger	7.167	3.438
Periodeafgrænsningsposter i alt	**7.167**	**3.438**

Note 22 Hensatte forpligtelser

Alle tal i 1.000 kr.	Vedrørende ejendomssalg	Øvrige arealer	Under-støttelses-fond	I alt
Kostpris 1. januar	47.054	31.900	23	78.977
Tilgang i perioden	0	0	0	0
Afgang i perioden	0	0	-23	-23
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**47.054**	**31.900**	**0**	**78.954**

Heraf forventes forfaldstidspunkterne at blive:

Inden for 1 år	900
Mellem 1 og 5 år	44.354
Efter 5 år	33.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**78.954**

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

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

Note 23 Finansielle instrumenter

Selskabets samlede finansielle gældsforpligtelser specificeres således:

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Kreditinstitutter	17.264.949	15.093.984
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.943.492	1.314.725
Derivater	869.822	1.130.378
Leasingforpligtelser	30.826	35.276
Gæld til Københavns Kommune	745.400	747.969
Gældsforpligtelser i alt	**20.854.489**	**18.322.332**

Løbetid på gældsforpligtelser opgjort til nominel værdi:

Alle tal i 1.000 kr.	Kredit-institutter	Kredit-institutter vedr. Lynetteholm	Derivater	Finansiel leasinggæld	Gæld til Kbh. Kommune	I alt 2024
Kortfristet gæld	1.200.000	600.000	4.308.010	30.826	0	6.138.836
Forfalder mellem 1 og 5 år	6.300.000	0	-5.674.383	0	745.400	1.371.017
Forfalder efter 5 år	10.100.000	2.050.000	1.456.032	0	0	13.606.032
Gældsforpligtelser i alt	**17.600.000**	**2.650.000**	**89.659**	**30.826**	**745.400**	**21.115.885**

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

Finansielle risici og finansielle instrumenter:

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Kategorisering af aktiver og passiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.724	196.736
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	11.137	10.500
Tilgodehavende hos datterselskaber	2.958.256	1.797.177
Tilgodehavende hos joint ventures	611.924	572.816
Andre tilgodehavender	234.889	501.723
Udlån og tilgodehavender måles til amortiseret kostpris	**3.958.930**	**3.078.952**
Derivater ekskl. renter	385.405	376.577
Derivater, renter	124.515	113.814
Værdipapirer	1.308.994	1.594.331
Likvide beholdninger	234.114	479.687
Derivater, værdipapirer og likvider måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	**2.053.028**	**2.564.409**
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	1.943.492	1.314.725
Gæld til Københavns Kommune	745.400	747.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser	435.596	740.969
Leasingforpligtelser	30.826	35.276
Anden gæld ekskl. renter	225.956	189.262
Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris	**3.381.270**	**3.028.201**
Kreditinstitutter	17.264.949	15.093.984
Derivater ekskl. renter	1.349.848	1.573.987
Derivater, renter	29.894	46.782
Anden gæld, renter	108.703	112.603
Finansielle forpligtelser måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	**18.753.394**	**16.827.356**

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

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

	2024		2023	
Alle tal i 1.000 kr.	Aktiver	Passiver	Aktiver	Passiver
Renteswaps	385.405	-1.349.848	373.661	-1.573.987
Valutaswaps	0	0	2.644	0
Terminsforretninger	0	0	272	0
Derivater i alt	**385.405**	**-1.349.848**	**376.577**	**-1.573.987**
Bruttoværdi derivater	385.405	-1.349.848	376.577	-1.573.987
Vedhængende renter	124.515	-29.894	113.814	-46.782
Bruttoværdi total	**509.920**	**-1.379.742**	**490.391**	**-1.620.769**
Modregning netting	-509.920	509.920	-490.391	490.391
Sikkerhedsstillelse	0	830.680	0	1.131.900
Nettoværdi total	**0**	**-39.142**	**0**	**1.522**

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

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

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

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

Politik for styring af finansielle risici

I henhold til den særlige stiftelseslov for selskabet (Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S) kan selskabet finansiere sine aktiviteter via statslån, hvorved der opnås gunstige vilkår. Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Finansministeriet og Transportministeriet. Aftalen indeholder retningslinjer for hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Lånene optages typisk som 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.

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Renterisici

Selskabets finansstrategi er tilrettelagt med henblik på at opnå de lavest mulige renteudgifter set over en længere tidshorisont. Det væsentligste fokus i strategien er gældens fordeling på rentetyper. Rammerne for gældens fordeling i 2024 er følgende:

Pct. af nettogæld:	Ramme	2024	2023
Variabelt forrentet gæld (under 1 år)	0-40 pct.	25,9 pct.	16,5 pct.
Fast forrentet gæld (over 1 år)	30-70 pct.	52,7 pct.	54,8 pct.
Indekseret gæld (realrentebaseret)	20-40 pct.	21,4 pct.	28,7 pct.

Rentebinding fordelt på rentevaluta:	2024	2023
DKK	103,0	103,0
EUR	-3,0	-3,0
Total	**100,0**	**100,0**

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

Dagsværdiregulerings følsomhed over for renteændring fordelt på valuta:	Renteændring i procentpoint	2024	2023
DKK	+0,5	407.243	336.291
EUR	+0,5	328.258	321.005
DKK	-0,5	-431.954	-357.666
EUR	-0,5	-381.544	-374.520

Dagsværdireguleringens følsomhed over for en renteændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til et dagsværditab på 813 mio. kr. ved et rentefald og en dagsværdigevinst på 736 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 ekslusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris, og gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Finansomkostningernes følsomhed over for en rente- eller inflationsændring på 0,5 procentpoint kan opgøres til hhv. 30 mio. kr. og 18 mio. kr., og gennemslaget vil være symmetrisk, da der ikke er indeholdt afdækning af den variable rentebinding.

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Varighed og kursfølsomhed på nettogælden
Varigheden angiver den gennemsnitlige rentebindingstid på nettogælden, eksklusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris. Høj varighed indebærer en lav rentetilpasningsrisiko, da en relativt mindre andel af nettogælden skal have rentetilpasning.

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

Varighed og kursfølsomhed pr. 31. december **2024**	**Varighed** (år)	**BPV** (1.000 kr.)	**Dagsværdi**
Nominel gæld	9,31	11.074	11.877.821
Realrentegæld	4,79	2.158	4.506.454
Nettogælden	**8,07**	**13.232**	**16.384.275**

Varighed og kursfølsomhed pr. 31. december **2023**	**Varighed** (år)	**BPV** (1.000 kr.)	**Dagsværdi**
Nominel gæld	10,73	9.578	8.923.945
Realrentegæld	5,18	2.618	5.052.442
Nettogælden	**8,73**	**12.196**	**13.976.387**

Varighed på gælden til dagsværdi udgjorde 8,07 år pr. december 2024, sammensat af 9,31 år på den nominelle gæld og 4,79 år på realrentegælden. Kursfølsomheden er opgjort til 13,2 mio. kr., når rentekurven parallelforskydes med 1 bp, og giver en positiv dagsværdiregulering i resultat og balance, hvis renten stiger med 1 bp, og omvendt.

Følsomhedsberegningerne er foretaget på baggrund af balancedagens nettogæld ekslusiv gæld vedr. Lynetteholm, der er optaget til amortiseret kostpris, og afspejler den gæld, der er optaget fratrukket aktiver bestående af placeringer og likvider.

Gennemslaget er ens i resultat og balance som følge af anvendt regnskabspraksis, hvor finansielle aktiver og forpligtelser indregnes til dagsværdi.

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Valutarisici

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

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

Pr. 31. december 2024	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-168.293	-65.825	4	-234.114
Investeringer	0	-1.308.994	0	-1.314.674
Gæld til dagsværdi	17.264.949	0	0	17.264.949
Swaps	15.737	854.085	0	869.822
FX Forward	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	**17.112.393**	**-520.734**	**4**	**16.591.663**
Procent	103 pct.	-3 pct.	0,0 pct.	100 pct.

Pr. 31. december 2023	DKK	EUR	GBP	Total
Bank	-478.565	-1.126	4	-479.687
Investeringer	-50.000	-1.544.331	0	-1.594.331
Gæld til dagsværdi	15.093.984	0	0	15.093.984
Swaps	-518.088	1.648.738	0	1.130.650
FX Forward	542.253	-542.525	0	-272
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	**14.589.584**	**-439.244**	**4**	**14.150.344**
Procent	103 pct.	-3 pct.	0,0 pct.	100 pct.

Kreditrisici

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

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

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

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

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Kreditrisici (fortsat)

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

Lang rating	Mio. kr.	Maks. løbetid, år
Aaa/AAA	750	1,00
Aa1/AA+ Aa2/AA	600	0,50
Aa3/AA- A1/A+ A2/A A3/A-	400	0,25

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

Kreditrisici på finansielle aktiver indregnet til dagsværdi opdelt på kreditkvalitet 2024:

	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
Alle tal i 1.000 kr.	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	1.326.103	0	0	0	3
Rating AA	0	566.481	0	0	0
Rating A	0	303.340	0	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	**1.326.103**	**869.821**	**0**	**0**	**3**

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

	Total modpartseksponering (markedsværdi)			Sikkerhed	Antal modpater
Alle tal i 1.000 kr.	Placeringer	Derivater uden netting	Derivater med netting		
Rating AAA	1.566.414	0	0	0	3
Rating AA	0	762.838	0	0	0
Rating A	50.015	367.812	0	0	0
Rating BBB	0	0	0	0	0
I alt	**1.616.429**	**1.130.650**	**0**	**0**	**3**

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

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

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Dagsværdihierarki
Klassifikation af finansielle gældsposter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarki:
– Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
– Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
– Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3).

Dagsværdihierarki **2024**:

Pr. 31. december **2024**	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.308.994	0	0	1.308.994
Derivater, aktiver	0	385.405	0	385.405
Finansielle aktiver	**1.308.994**	**385.405**	**0**	**1.694.399**
Gæld til kreditinstitutter	-94.621	-17.170.327	0	-17.264.948
Derivater, forpligtelse	0	-1.349.848	0	-1.349.848
Finansielle forpligtelser	**-94.621**	**-18.520.175**	**0**	**-18.614.796**

Dagsværdihierarki **2023**:

Pr. 31. december **2023**	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Obligationer	1.594.331	0	0	1.594.331
Derivater, aktiver	0	376.577	0	376.577
Finansielle aktiver	**1.594.331**	**376.577**	**0**	**1.970.908**
Gæld til kreditinstitutter	-67.032	-15.026.951	0	-15.093.984
Derivater, forpligtelse	0	-1.573.987	0	-1.573.987
Finansielle forpligtelser	**-67.032**	**-16.600.938**	**0**	**-16.667.971**

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

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

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

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

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

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

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

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

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Likviditetsreserven fordeler sig således:		
Obligationer, ej afgivet sikkerhedsstillelse	495.000	256.000
Likvide beholdninger	234.114	479.687
Kontanter	0	0
Kassekredit, uudnyttet	100.000	100.000
Likviditetsreserven i alt	**829.114**	**835.687**

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

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

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Kontrakturelle forfaldstider opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2024

Alle tal i 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	234.114	0	0	0	0	0	234.114	234.114
Værdipapirer	1.007.100	298.400	0	0	0	0	1.305.500	1.308.994
I alt	**1.241.214**	**298.400**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.539.614**	**1.543.108**
Obligationslån og gæld	-1.200.000	-4.200.000	-2.100.000	0	-1.000.000	-9.100.000	-17.600.000	-17.264.948
Valua- og renteswaps	-4.308.010	4.074.383	1.100.000	0	500.000	-1.456.032	-89.659	-869.822
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	**-5.508.010**	**-125.617**	**-1.000.000**	**0**	**-500.000**	**-10.556.032**	**-17.689.659**	**-18.134.771**
Nettogæld	**-4.266.796**	**172.783**	**-1.000.000**	**0**	**-500.000**	**-10.556.032**	**-16.150.046**	**-16.591.663**

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2024

Alle tal i 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi
Obligationslån og gæld vedr. Lynetteholm	-600.000	0	0	0	0	-2.050.000	-2.650.000
I alt	**-600.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-2.050.000**	**-2.650.000**

Note 23 Finansielle instrumenter – fortsat

Kontrakturelle forfaldstider opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2023

Alle tal i 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi	Dagsværdi
Likvide beholdninger	479.687	0	0	0	0	0	479.687	479.687
Værdipapirer	795.290	819.819	0	0	0	0	1.615.109	1.594.331
I alt	**1.274.977**	**819.819**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.094.796**	**2.074.018**
Obligationslån og gæld	-2.850.000	-1.800.000	0	-2.100.000	0	-8.600.000	-15.350.000	-15.093.984
Valua- og renteswaps	-961.819	1.750.000	-123.621	1.100.000	0	-1.846.354	-81.793	-1.130.650
Valutaterminer	0	0	0	0	0	0	0	272
I alt	**-3.811.819**	**-50.000**	**-123.621**	**-1.000.000**	**0**	**-10.446.354**	**-15.431.793**	**-16.224.362**
Nettogæld	**-2.536.842**	**769.819**	**-123.621**	**-1.000.000**	**0**	**-10.446.354**	**-13.336.997**	**-14.150.344**

Kontraktuelle forfaldstider for gæld vedr. Lynetteholm til amortiseret kostpris opgjort i nominelle hovedstole pr. 31. december 2023

Alle tal i 1.000 kr.	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	Nominel værdi
Lynetteholm	0	0	0	0	0	-2.050.000	-2.050.000
I alt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-2.050.000**	**-2.050.000**

Note 23 Finansielle instrumenter – 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 745,4 mio. kr. vedrører:
- Københavns Kommune har indbetalt 745,4 mio. kr. til By & Havn som en forudbetaling af Københavns Kommunes eventuelle bidrag til finansiering af den kommende Nordhavnstunnel. Forudbetalingen bliver hverken forrentet eller indekseret.

Note 24 Anden gæld

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Skyldige omkostninger vedrørende arealsalg	3.026	1.334
Garantistillelse i forbindelse med arealsalg	68	18.450
Varme- og driftsregnskab, lejemål	992	1.259
Moms	8.981	0
Lønafhængige poster	8.855	8.073
Hensatte forsikringsskader	210	260
Renter vedrørende gæld til kreditinstitutter	108.703	112.603
Øvrige skyldige omkostninger	203.828	159.886
Anden gæld i alt	**334.663**	**301.865**

Note 25 Eventualforpligtelser mv.

Eventualforpligtelser
Folketinget vedtog den 4. juni 2021 lov om anlæg af Lynetteholm. Med loven bemyndiges By & Havn til at anlægge Lynetteholm ved at opfylde et areal i Københavns Havn samt udføre en række yderligere etableringer, anlæg og handlinger relateret til opfyldningen. Etablering af Lynetteholm sker i regi af det 100 % ejede datterselskab Lynetteholm P/S. Lynetteholm P/S finansierer sine aktiviteter gennem By & Havn.

Lynetteholm P/S har pr. 31. december 2024 en negativ egenkapital på 173,4 mio. kr. Selskabet har i 2023 åbnet for modtagelse af jord for fase 1 og vil i 2026 åbne for fase 2. Ud fra den forventede løbende indtjening og selskabets business-case vurderes det af selskabets ledelse, at selskabet kan reetablere kapitalen inden for de kommende år. By & Havn er ved lov pålagt at etablere Lynetteholm, og By & Havn vil understøtte selskabets likvidtetsbehov og negative egenkapital.

Østre Landsret har i marts 2024 afvist Klimabevægelsen i Danmarks begæring om opsættende virkning i den civile retssag, som Klimabevægelsen har anlagt i 2021 mod Transportministeriet og Udviklingsselskabet By & Havn I/S. Klimabevægelsen ønsker domstolenes prøvelse af, om anlægsloven for Lynetteholm er retsstridig i henhold til bl.a. EU-retlige miljøregler, og om By & Havn er uberettiget til at anlægge Lynetteholm. Efter landsrettens afvisning om opsættende virkning, skal retten tage stilling til, hvorvidt der skal ske præjudiciel forelæggelse for EU-Domstolen om fortolkning af EU-retlige miljøregler forud for hovedforhandlingen i landsretten. Tidspunktet for hovedforhandlingen er endnu ikke berammet.

Tidligere medarbejdere har via særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Pensionskassen optager ikke nye medlemmer. Det sidste aktive medlem gik på pension i 2010. By & Havn er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i Pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 31. december 2024 udgør 255 mio. kr. (mod 243 mio. kr. pr. 31. december 2023), og pensionsforpligtelsen inkl. 4 pct. solvensmargin udgjorde 51 mio. kr. (mod 54 mio. kr. pr. 31. december 2023). Overdækningen i Pensionskassen udgør 201 mio. kr. Det vurderes, at der i Pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at By & Havn indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning.

Sikkerhedsstillelser og garantier
Til sikkerhed for opfyldelsen af forpligtelser i forbindelse med havbundssedimentdepot Lynetten har By & Havn stillet garanti på 7,8 mio. kr.

Kontraktlige forpligtelser
By & Havn har indgået kontrakter med entreprenører om byggemodningsopgaver vedrørende selskabets udviklingsarealer, udviklingsejendomme samt havneindretninger med en restværdi på ca. 2.221 mio. kr.

Selskabet har modtaget garantistillelser vedrørende entreprisekontrakter på ca. 649 mio. kr.

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

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

Selskabet modtager garantistillelser ved indgåelse af lejekontrakter. Pr. 31. december 2024 er der modtaget garantistillelser på i alt 144 mio. kr.

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

Note 26 Honorar til revisor

Alle tal i 1.000 kr.	Lovpligtig revision	Øvrige lovpligtige	Andre erklæringer	Andre ydelser	I alt 2024	2023
EY	1.575	0	50	158	1.783	1.648
I alt	**1.575**	**0**	**50**	**158**	**1.783**	**1.648**

Note 27 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Hjemsted	Grundlag	Ejerforhold
Københavns Kommune	København	Interessent	95 pct.
Den Danske Stat	Danmark	Interessent	5 pct.

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

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

Transaktioner
Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

By & Havn har pr. 31. december 2024 haft en række transaktioner med Lynetteholm P/S. Transaktionerne består primært af etablering af jorddepot på 985 mio. kr. og Lynetteholm P/S' andel af Nordhavnstunnelen på 212 mio. Derudover er der omkostninger for administrationsaftale og løbende drift af Lynetteholm for 31,9 mio. kr. i 2024.

By & Havn modtager jord, som skal flyttes til Lynetteholm. Modtagelsen af jord til Lynetteholm P/S udgør 26,4 mio. kr. i 2024.

By & Havn har indgået låneaftale med datterselskabet Lynetteholm P/S. Låneaftalen sikrer, at Lynetteholm P/S kan finansiere sine anlægsinvesteringer. Den samlede låneramme udgør 5,045 mia. kr. med tillæg af renter. Pr. 31. december 2024 havde Lynetteholm P/S trukket i alt 2.849 mio. kr. fra lånerammen.

By & Havn finansierer udlån til Lynetteholm P/S gennem lånoptagelse i Nationalbanken. Lån hjemtaget til at dække finansieringen af udlån til Lynetteholm P/S indgår således i By & Havns samlede gældsportefølje. Renteomkostninger ved optagelse af lån til dækning af lånebehovet i Lynetteholm P/S videreføres fra By & Havn til Lynetteholm P/S. Tilsvarende vil alle omkostninger fra evt. derivataftaler, som indgås af By & Havn vedrørende Lynetteholm P/S' gæld, blive videreført fra By & Havn til Lynetteholm P/S. Det gælder ligeledes alle dagsværdi-reguleringer vedrørende indgåede derivataftaler. I 2024 udgjorde de samlede renteomkostninger vedrørende Lynettholm P/S' gæld 55,1 mio. kr., mens dagsværdireguleringen udgjorde 20,6 mio. kr.

Lynetteholm P/S vil tilbagebetale gælden i takt med, at indtjening fra jordmodtagelse stiger. Fra 2026, når fase 2 af anlægsprojektet er afsluttet, vil der årligt være mulighed for at tilbagebetale en del af gælden. Hele gælden ventes tilbagebetalt, inden kapaciteten til modtagelse af jord på Lynetteholm er opbrugt.

By & Havn har pr. 31. december 2024 haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og betalinger for serviceydelser. Lejeindtægter udgør i alt 110 mio. kr. Principperne for fastsættelse af lejebetaling er fastsat i aftale med CMP, der på tilsvarende vis lejer havneanlæg i Malmø af Malmø Stad.

Ud over lejen leverer By & Havn diverse serviceydelser til CMP i form af pejling af vandarealer, gadefejning mv. I 2024 udgør det i alt 2,0 mio. kr.

På tilsvarende vis køber By & Havn enkelte serviceydelser og forbrugsvarer af CMP, hvilket i 2024 udgør 2,5 mio. kr.

By & Havn har haft omkostninger til Kronløbsøen P/S vedr. bygherreomkostninger i forbindelse med brygger på i alt 24,8 mio. kr.

By & Havn har modtaget følgende udbytter i 2024:
- Kronløbsøen P/S 86,3 mio. kr.
- Harbour P/S 8,5 mio. kr.

Note 27 Nærtstående parter og ejerforhold – fortsat

By & Havn har foretaget følgende kapitalforhøjelser i 2024:
- Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S 53,5 mio. kr.
- Fælledby P/S 187,5 mio. kr.

By & Havn har i 2024 haft transaktioner med Københavns Kommune i forbindelse med jordmodtagelse på i alt 5,8 mio. kr., lejeindtægter fra udlejning af et antal mindre lejemål samt vandarealer for i alt 7,4 mio. kr. samt brovagtstjeneste på 1,9 mio. kr.

By & Havn har haft indtægter fra Staten i form af parkerings- og lejeindtægter; lejen udgør i alt 47,5 mio. kr. i 2024.

Ejerforhold
Københavns Kommue (95 pct.)
Den Danske Stat (5 pct.)

Note 28 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Finansielle indtægter	-154.097	-96.728
Finansielle omkostninger	538.807	381.085
Markedsværdiregulering af gæld	3.925	579.764
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-558.543	260.273
Regulering realiserede salg	88.151	10.799
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-102	-649
Periodens af- og nedskrivninger	33.645	30.175
Indtægt af kapitalandele i datterselskaber efter skat	26.284	38.096
Indtægt af kapitalandele i joint ventures	42.732	-166.314
Indtægt af kapitalinteresser	-8.500	-8.500
Reguleringer i alt	**12.302**	**1.028.001**

Note 29 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Alle tal i 1.000 kr.	2024	2023
Ændring i tilgodehavender	-318.661	208.942
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.338	-5.211
Ændring i gæld til leverandører mv.	443.035	-435.778
Ændring i driftskapital i alt	**125.712**	**-232.047**

Note 30 Segmentoplysninger

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Indtægter	222.529	179.178	131.638	83.791	617.136
Omkostninger	-116.037	-60.016	-43.758	-130.695	-350.506
Ned- og afskrivninger	-1.172	-30.247	-1.226	-1.000	-33.645
Resultat af primær drift	**105.320**	**88.915**	**86.654**	**-47.904**	**232.985**
Resultat af kapitalandele	0	0	0	-60.516	-60.516
Finansielle poster	-50.072	-17.397	-153.675	-163.575	-384.719
Resultat efter finansielle poster	**55.248**	**71.518**	**-67.021**	**-271.995**	**-212.250**
Værdiregulering investeringsejendomme	224.363	-47.717	-312.246	694.143	558.543
Resultat før markedsværdiregulering af gæld	**279.611**	**23.801**	**-379.267**	**422.148**	**346.293**

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

Note 30 Segmentoplysninger – fortsat

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Anlægsaktiver					
Software	2.359	486	0	3.143	5.988
Investeringsejendomme	3.489.078	576.068	2.329.000	5.700.045	12.094.191
Grunde og bygninger	264	244.145	0	120.310	364.719
Havneindretninger	0	500.995	22	-18	500.999
Driftsmateriel	549	19.312	622	993	21.476
Materielle anlægsaktiver under opførelse	1.853	1.342.593	6.429	2.277	1.353.152
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver	84	112.707	0	1.620.878	1.733.669
Anlægsaktiver i alt	**3.494.187**	**2.796.306**	**2.336.073**	**7.447.628**	**16.074.194**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	11.137	11.137
Tilgodehavender	57.492	141.047	7.471	3.748.947	3.954.957
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	1.543.108	1.543.108
Omsætningsaktiver i alt	**57.492**	**141.047**	**7.471**	**5.303.192**	**5.509.202**
Egenkapital i alt	**2.435.188**	**880.892**	**-770.715**	**-3.304.172**	**-758.807**
Hensatte forpligtelser	**9.600**	**0**	**0**	**69.354**	**78.954**

Alle tal i 1.000 kr.	2023 Udlejning	2023 Havnedrift	2023 Parkering	2023 Areal	2023 I alt
Anlægsaktiver					
Software	2.005	7	0	4.003	6.015
Investeringsejendomme	3.517.187	0	2.521.000	4.745.125	10.783.312
Grunde og bygninger	16.750	256.680	0	91.628	365.058
Havneindretninger	46.627	454.651	0	28.142	529.420
Driftsmateriel	3.668	15.956	632	2.208	22.464
Materielle anlægsaktiver under opførelse	11.858	571.818	1.206	11.664	596.546
Materielle anlægsaktiver under opførelse, forudbetaling	0	0	0	50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver	119	112.613	0	1.512.731	1.625.463
Anlægsaktiver i alt	**3.598.214**	**1.411.725**	**2.522.838**	**6.445.501**	**13.978.278**
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavende ved ejendomssalg	0	0	0	10.500	10.500
Tilgodehavender	63.134	47.003	7.942	2.956.728	3.074.807
Likvide beholdninger og værdipapirer	0	0	0	2.074.018	2.074.018
Omsætningsaktiver i alt	**63.134**	**47.003**	**7.942**	**5.041.246**	**5.159.325**
Egenkapital i alt	**2.167.732**	**872.825**	**-406.193**	**-3.735.548**	**-1.101.184**
Hensatte forpligtelser	**900**	**0**	**0**	**78.077**	**78.977**

Note 30 Segmentoplysninger – fortsat

Alle tal i 1.000 kr.	2024 Udlejning	2024 Havnedrift	2024 Parkering	2024 Areal	2024 I alt
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	814.522	1.727.574	2.767.830	10.155.148	15.465.074
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.943.492	1.943.492
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	55.276	4.858	0	1.375.923	1.436.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**869.798**	**1.732.432**	**2.767.830**	**14.219.963**	**19.590.023**
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.597	197.338	299.577	1.235.188	1.830.700
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	138.496	126.691	46.852	530.487	842.526
Kortfristede gældsforpligtelser	**237.093**	**324.029**	**346.429**	**1.765.675**	**2.673.226**

Alle tal i 1.000 kr.	2023 Udlejning	2023 Havnedrift	2023 Parkering	2023 Areal	2023 I alt
Langfristede gældsforpligtelser					
Kreditinstitutter mv.	931.462	338.106	2.300.747	8.695.769	12.266.084
Kreditinstitutter vedr. Lynetteholm	0	0	0	1.314.725	1.314.725
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	745.400	745.400
Øvrige langfristede gældsforpligtelser	61.133	30.826	41	1.557.533	1.649.533
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**992.595**	**368.932**	**2.300.788**	**12.313.427**	**15.975.742**
Gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	233.010	66.474	500.152	2.032.714	2.832.350
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	2.569	2.569
Øvrige kortfristede gældsforpligtelser	267.123	150.501	136.059	795.466	1.349.149
Kortfristede gældsforpligtelser	**500.133**	**216.975**	**636.211**	**2.830.749**	**4.184.068**

05

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 for Udviklingsselskabet 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 9. april 2025. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

Direktion

Anne Skovbro
Adm. direktør

Bestyrelse

Pia Gjellerup
Formand

Lars Barfoed
Næstformand

Susie Stærk Ekstrand

John Erik Krommes

Charlotte Lund Dideriksen

Morten Melchiors

Susan West Norsker

Laura Rosenvinge

København, den 27. marts 2025