

# Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2016

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>27.4.</u> 20 <u>17</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V  
Årsrapporten indeholder 39 sider

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2016 .....	20
Anvendt regnskabspraksis.....	20
Resultatopgørelse.....	27
Balance.....	28
Pengestrømsopgørelse.....	30
Noter.....	31

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. februar 2017



Peter Cederfeld

Adm. direktør

Bestyrelse:

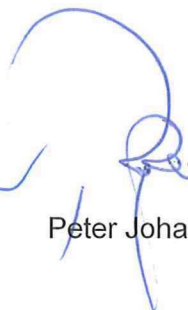


Jesper Nygård

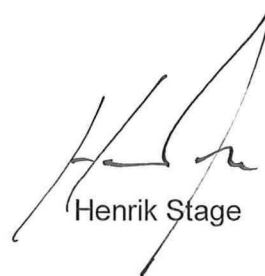
Formand



Anne Skovbro



Peter Johansen



Henrik Stage

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Realdania By & Byg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 selskabets 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 selskabet, 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

København, den 2. februar 2017

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Realdania By & Byg A/S  
Jarmers Plads 2  
1551 København K

Telefon : +45 70 11 06 06

Hjemmeside: [www.realdaniabyogbyg.dk](http://www.realdaniabyogbyg.dk)

CVR.nr.	10 13 07 51
Stiftet	1. januar 2003
Hjemsteds kommune	Københavns Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

**Ejerskab** Selskabet er et helejet Realdaniaselskab  
Jarmers Plads 2, 1551 København V

### Bestyrelse

Jesper Nygård (formand)

Anne Skovbro

Peter Johansen

Henrik Stage

### Direktion

Peter Cederfeld

### Revision

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2017.

## Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2016*	2015	2014	2013	2012
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	45,0	25,3	23,9	22,5	19,4
Personaleomkostninger	-33,3	-17,1	-16,3	-16,0	-14,8
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	-0,7	-0,8	-0,7	-1,0	-0,7
Resultat af primær drift	11,1	7,4	6,5	5,6	3,8
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	19,1	7,4	28,2	19,6	4,8
Værdireguleringer af investeringsejendomme	28,8	22,8	-6,2	-0,5	-0,2
Hensættelse ikke-kommercielle investeringer	-55,4	7,0	-20,7	-3,2	-327,7
Tilskud ikke-kommercielle investeringer	55,4	-7,0	20,7	3,2	327,7
Finansielle indtægter og omkostninger	1,3	1,8	3,4	3,8	4,1
Årets resultat før skat	60,3	39,3	32,3	28,5	12,6
Årets resultat	70,8	54,6	34,9	31,6	12,6
<b>Balance</b>					
Egenkapital	2.786,1	1.786,6	1.731,9	1.697,0	1.665,5
Balancesum	3.524,5	2.758,2	3.240,0	3.282,8	3.461,0
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	1.309,4	1.046,3	1.025,2	983,1	938,1
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, investeringsejendom	206,0	190,0	190,0	180,0	180,0
Erhvervs- og boligareal kvm. til udlejning ultimo-året (afrundet i hele tusinder) (Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke indgår med 7.000 kvm.)	69.000	68.000	68.000	65.000	60.000
<b>Likviditet</b>					
Investeringsaktivitet	446,8	527,8	494,7	461,1	234,0

Hoved- og nøgletals oversigt er tilrettet for alle 5 år, som følge af ændret regnskabspraksis for indregning af kapitalandele i fællesledet virksomheder (joint ventures).

\* Arealudvikling ApS (tidligere Realdania By A/S) er købt pr. 1. januar 2016 og indgår fra dette tidspunkt.



## Årsberetning

### Årets gang

Pr. 1. januar 2016 blev organisationerne i Realdania Byg og Realdania By lagt sammen i selskabet Realdania By & Byg A/S. Sammenlægningen er gennemført ved, at Realdania Byg pr. 1. januar 2016 købte selskabet Realdania By, som derefter er omdøbt og ændret fra aktieselskab til anpartsselskab under navnet Arealudvikling ApS, mens medarbejderne er overført til Realdania By & Byg.

Sammenlægningen skaber synergi mellem arealudvikling, arbejdet med eksperimenterende nybyggeri, de historiske huse og sammenhængen til de bygningsmiljøer, de indgår i.

Realdania By & Byg arbejder inden for Realdanias vedtægtsbestemte formål om "at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet". Det sker gennem investeringer i ejendomme og arealer inden for Realdanias filantropiske strategi.

Gennem datterselskabet Arealudvikling ApS indgår Realdania By & Byg sammen med fire danske kommuner i ejerskabet af fire areal- og udviklingsprojekter. Projekterne er eksempler på strategisk byplanlægning, hvor der er fokus på helheden samt en forbedret livskvalitet i byer. I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne i Arealudvikling ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi og regnskab, salg, jura og markedsføring.

Årets resultatet af primær drift blev 11,1 mio. kr. mod 7,4 mio. kr. i 2015. Der har i perioden ikke været tomgang af betydning.

I løbet af året er fem projekter afsluttet. I første halvår blev landstedet i Snekkersten, tegnet af Kay Fisker, samt Bolig+ i Søborg afsluttet. Ligeledes i 1. halvår blev Kvæsthusmolen med det underjordiske p-anlæg og en nyrenoveret Sankt Annæ Plads indviet. I 2. halvår blev projekterne PH's eget hus i Gentofte og det fuldautomatiske parkeringsanlæg (Dokk1) i Aarhus afsluttet.

Realdania By & Byg har ni igangværende projekter. Af de igangværende projekter er BLOX i København det største. Realdania By & Byg igangsætter i 2017 opførsel af en ny cykel- og gangbro i Københavns inderhavn - som en del af BLOX-projektet. Broen skaber en sikker forbindelse mellem Amager og København for gående og cyklister og bliver en del af Det Grønne Cykelrutenet og "Havneruten". BLOX-projektet vil i sin helhed løfte området ved at skabe liv samt mulighed for havnenære aktiviteter. Af andre igangværende projekter kan nævnes Oluf Baggers Plads, Odense, restaureringsprojektet i Ilimanaq, Grønland og Sunde Boliger, Holstebro.

Tilknyttede virksomheder og joint ventures udviser et resultat på 19,1 mio. kr. i 2016 mod 7,4 mio. kr. i 2015.

Driften i tilknyttede virksomheder og joint ventures har opfyldt forventningerne.

### Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten er steget over de sidste 5 år. Bruttofortjenesten for 2016 blev 45,0 mio. kr., mod 25,3 mio. kr. i 2015. Stigningen på 19,7 mio. kr. er afledt af, at Realdania By & Byg udfører arbejde for datterselskaber og andre underliggende selskaber, samt en øget nettoindtjening fra ejendomme i drift.



Årets resultat blev et overskud på 70,8 mio. kr., hvilket er 16,2 mio. kr. bedre end i 2015, hvor resultatet udgjorde 54,6 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 2.786 mio. kr. I 2015 udgjorde egenkapitalen 1.787 mio. kr. Forøgelsen af egenkapitalen med 999 mio. kr. er kapitaltilskud på 929 mio. kr., primært til finansiering af købet af Arealudvikling ApS pr. 1. januar 2016, samt årets positive resultat på 71 mio. kr.

Arealudvikling ApS har sammen med 2 andre helejede datterselskaber og et joint venture en samlet dagsværdi på 1.056 mio. kr. svarende til 30 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

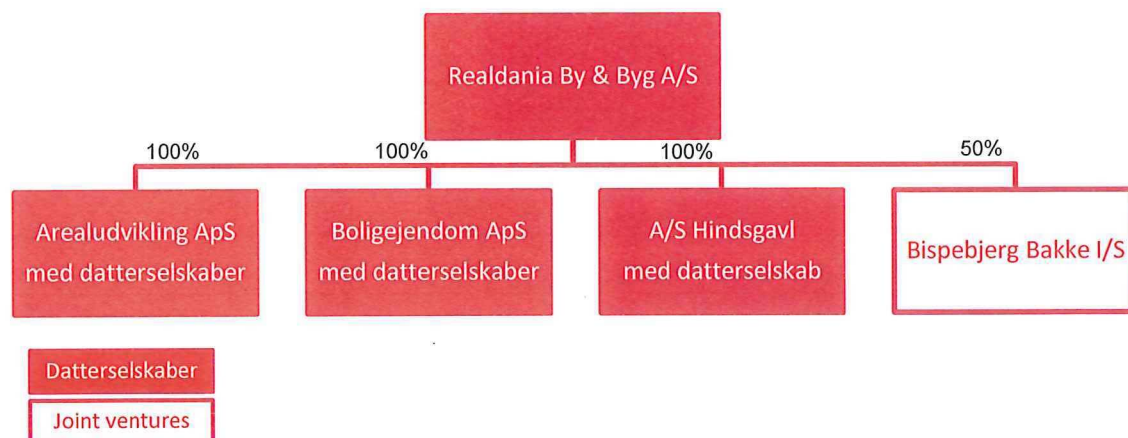
## Organisation og medarbejdere

Realdania By & Byg råder over en bred vifte af kompetencer bl.a. indenfor arkitektur, bygningskonstruktion, jura, økonomi og kommunikation, så selskabet kan optimere og udvikle arealer, ejendomsporteføljen og understøtte Realdania som kompetencecenter indenfor det byggede miljø.

## Tilknyttede virksomheder

Realdania By & Byg ejer en række tilknyttede selskaber og indgår i et joint venture:

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i byudviklingsselskaberne Køge Kyst P/S, FredericiaC P/S, NærHeden P/S samt Ringkøbing K ApS.
- Boligejendom ApS med datterselskaber varetager udvikling og salg af de tilbageværende jordarealer og ejendomme i Kuben Ejendomme.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart.
- Bispebjerg Bakke I/S, der ejer boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke i København, og som består af interessenterne Realdania By & Byg og Håndværkerforeningens Fond Alderstrøst i lige sameje.



## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2016.

## Forventninger til 2017

Det forventes, at selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2017.

For 2017 budgetteres med et resultat i niveau 0 - 5 mio. kr. For arealudviklingsselskaberne i Arealudvikling ApS forventes et negativt resultat i forbindelse med salg af arealer. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

## Det strategiske grundlag/filantropi

Realdania By & Byg arbejder for at føre Realdanias vedtægtsbestemte formål om "at erhverve og opføre fast ejendom med henblik på at bevare bygningsarven og udvikle byggeriet" ud i livet. Realdania By & Byg udvikler eksperimenterende nybyggeri, arealer og bydele samt bevarer historiske huse på et bæredygtigt grundlag. Det sker gennem investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer inden for Realdanias filantropiske strategi.

Realdania By & Byg arbejder primært indenfor programmerne "Innovation i byggeriet" og "Den levende bygningsarv" gennem opførelse af eksperimenterende nybyggeri samt udvikling og bevaring af bevaringsværdige ejendomme.

Ved udvikling af eksperimenterende byggeri er målet at tilføre ny inspiration til dansk byggeri, vise nye veje og fremvise og afprøve ny viden.

Ved køb af historiske ejendomme er målet at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Realdania By & Byg opkøber, restaurerer og bevarer væsentlige historiske ejendomme, der samlet set udgør en repræsentativ portefølje. Ejendommene ligger spredt i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge-, Høje Taastrup-, Fredericia- og Ringkøbing Skjern kommuner arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt byplanlægning, samt vise nye veje i forbindelse med byudvikling i stor skala.

Formidling er et vigtigt element i Realdanias strategi og dermed også en vigtig del af Realdania By & Bygs arbejde. Det bestræbes på bedst mulig vis at dele den faglige viden samt formidle porteføljen af historiske ejendomme. Formidlingen sker blandt andet på selskabets hjemmeside, via film, rundvisninger og åbent hus arrangementer i selskabets ejendomme, samt ved udgivelse af publikationer om alle erhvervede og nyopførte ejendomme.



## Ejendomsportefølje samt ejendomme under opførelse/ombygning

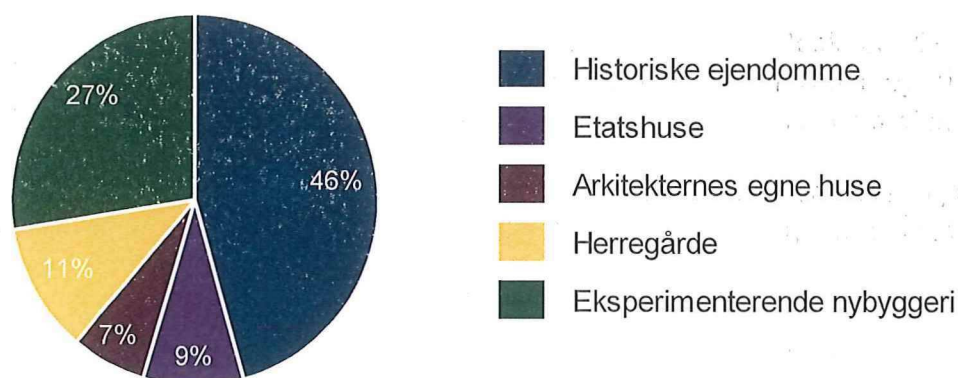
I balancen er investeringsejendomme opdelt i

- Investeringsejendomme (ejendomme i drift), og
- Investeringsejendomme under opførelse/ombygning

Investeringsejendomme er Realdania By & Bygs ejendomsportefølje. Ejendomsporteføljen har en dagsværdi på 1.515 mio. kr. og består af de investeringsejendomme, som er i drift ultimo 2016 inkl. boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke. Investeringsejendomme under opførelse/ombygning har en samlet dagsværdi på 746 mio. kr. i balancen. Disse ejendomme er endnu ikke færdigopført/ombygget og indgår derfor ikke som en del af ejendomsporteføljen.

### Ejendomsporteføljen

Ved udgangen af 2016 består ejendomsporteføljen af 50 projekter, hvoraf 41 ejendomme er sat i drift og fordelt i følgende 5 grupper; Arkitekternes egne huse, Herregårde, Etatshuse, Eksperimenterende nybyggeri, Historiske ejendomme. Ejendommene er unikke og bevaringsværdige ud fra forskellige kriterier. De er væsentlige eksempler på byggestil og arkitektur fra forskellige tidsperioder og egne i Danmark. Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke (joint ventures) indgår i ejendomsporteføljen. Nedenstående figur 1 viser inddelingen af porteføljen i ovennævnte 5 grupper.



Figur 1 viser sammensætningen af porteføljen opgjort efter dagsværdien 31. december 2016.

#### Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme er købt og restaureret for at bevare deres arkitektur og historie for eftertiden. De repræsenterer en stil og periode og står som velbevarede eksempler på netop dette. Ejendommene ligger spredt i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Flere / Ukendt
Taarnborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Bagers Mødrene Gård	1586 og senere	Odense	Oluf Bager
Det Harboeske Enkefruekloster	1663-1669	København K	Simon de Pethum
Fæstningens Materialgård	1683-1925	København K	Flere / Ukendt
Digegrevens Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
3 byhuse i Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8	1840-1925	Odense	Ukendt
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Tanghus på Læsø, Kalines hus	1865	Læsø	Egnsbyggeskik
Rosenhuset	1913	Hellerup	Anton S. Rosen
Kay Fiskers landsted	1918	Helsingør	Kay Fisker
Statshusmandsbruget i Haderslev	1934	Haderslev	Peder Gram
Jarmers Plads 2	1956-1959	København V	Chr., Erik og Aage Holst
Utzons Romerhus	1960	Helsingør	Jørn Utzon

Tabel 1 Historiske ejendomme

### Etatshuse:

Etatsbygninger er ejendomme opført af staten til embedsmænd i funktion. Før i tiden ofte med tilhørende embedsbolig og meget ofte af tidens prominente arkitekter, der rundt om i hele landet har opført ejendomme af stor arkitektonisk kvalitet, og som i dag stadig har stor betydning for området.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Kochs tinghus i St. Heddinge	1836	Store Heddinge	Jørgen Hansen Koch
Kornerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Kornerup
Bindesbølls rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindesbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Meldahls rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Tvedes rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Ambergs rådhus i Esbjerg	1892	Esbjerg	H.C. Amberg
Havnemesterboligen i Skagen	1905	Skagen	Ulrik Plesner
Amtmandsboligen i Hjørring	1910	Hjørring	Hack Kampmann

Tabel 2 Etatshuse

### Arkitekternes egne huse:

Realdania By & Bygs ejendomsportefølje rummer en række af de huse, prominente danske arkitekter gennem de sidste 100 år har bygget til dem selv og deres familie. Arkitekternes egne

huse står ikke blot som et minde om arkitekten, men er også et markant udtryk for den arkitektur og stil, som har præget arkitektens virke. Med dem selv som bygherre har arkitekterne i deres egne huse kunnet afprøve ideer og raffinere udtrykket uafhængigt af andre. I mange tilfælde var arkitekternes egne huse forud for deres tid og står som markante eksempler, der har præget udviklingen.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
J.F. Willumsens eget hus	1907-1908	Hellerup	J. F. Willumsen
Edvard Heibergs eget hus	1924	Virum	Edvard Heiberg
Arne Jacobsens eget hus i Charlottenlund	1929/1931	Charlottenlund	Arne Jacobsen
Arne Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudminderup	Arne Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen
Arne Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Arne Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Nils Koppel / Jørgen Varming
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevejle	Sven Eske Kristensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen
Halldor Gunnløgssons eget hus	1958	Rungsted Kyst	Halldor Gunnløgsson
Knud Friis' eget hus	1958/1970	Brabrand	Knud Friis
Exners eget hus	1963	Skodsborg	Inger og Johannes Exner

Tabel 3 Arkitekternes egne huse

### Herregårde:

De danske slotte og herregårde rummer en helt særlig fortælling om Danmarks historie og kulturarv. De 2 tidligere herregårde, som indgår i porteføljen, har i dag en ændret driftsform og er derfor i lige så høj grad en fortælling om nutiden.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Fleere / Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss

Tabel 4 Herregårde

### Eksperimenterende nybyggeri:

Ved at opføre nye, eksperimenterende ejendomme ønsker Realdania By & Byg at være med til at udvikle byggeriet i Danmark. Husene er eksperimenterende hver på deres måde, og ikke kun på deres arkitektoniske udtryk, men også i måden de er opført og placeret på.



Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2004-2006	København NV	Bjørn Nørgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgrelse	2006-2011	København K	Tony Fretton Arc.
Parkeringsanlæg, Dokk1	2011-2016	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen

Tabel 5 Eksperimenterende nybyggeri

## Restaureringer og nybyggerier under opførelse/ombygning i 2016

Ved udgangen af 2016 har Realdania By & Byg 9 igangværende projekter fordelt på historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri. Realdania By & Byg samarbejder i alle projekter med eksterne arkitekter, ingeniører, entreprenører, håndværkere, konservatorer, museumsfolk m.fl. for dermed at skabe værdifulde, fremtidssikrede og bæredygtige løsninger.

I tabel 6 ses de 9 igangværende projekter fordelt på historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri.

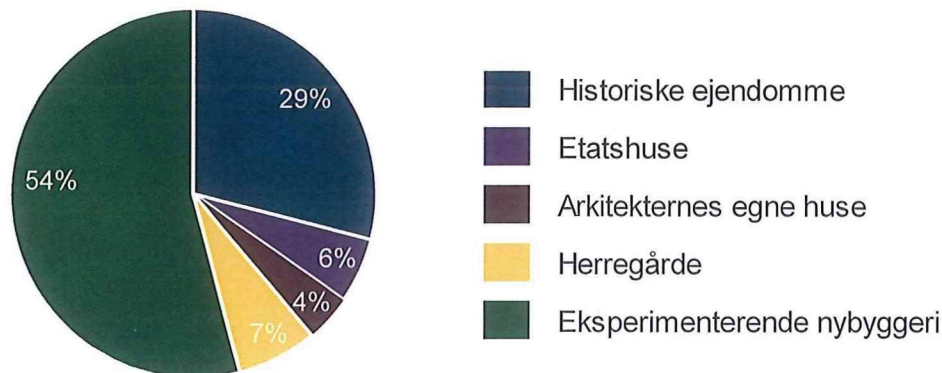
Ejendom	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Historiske ejendomme, Etatshuse og arkitekternes egne huse			
Fangerhuse i Ilimanaq	2014-2018	Ilimanaq, Grønland	Ukendt
Skagen Grå Fyr	2015-2017	Skagen	Niels Siegfred Nebelong
Bakkekammen	2016-2018	Holbæk	Ivar Bentsen
Priors Hus	2016-2017	Ærøskøbing	Ukendt
Den Tyske Præstegård	2016-2019	Højer	Ukendt
Eksperimenterende nybyggeri, bæredygtighedsprojekter			
BLOX	2006-2017	København K	OMA / Rem Koolhaas
Sunde Boliger	2015-2017	Holstebro	Pluskontoret Arkitekter Lendager Arkitekter
Oluf Baggers Plads	2016-2018	Odense	Praksis Arkitekter
Eksempelbyggeri, Seniorbofællesskab	2016-2018	Mangler specifikation	Ej specificeret

Tabel 6 Restaureringer og nybyggerier fordelt på historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri

## Fremskrivning af ejendomsportefølje til 2018

De restaureringer og nybygninger som Realdania By & Byg arbejder på og med, og som efter færdiggørelse bliver et aktiv for Realdania By & Bygs ejendomsportefølje til udlejning, indgår nedenfor i figur 2 med den værdi, som de forudsættes at have på færdiggørelsestidspunktet. Fremskrivning til 2018 indeholder ikke ny erhvervelser i perioden 2017 og 2018.

Figur 2 viser den forventede fordeling af ejendomme for de 5 grupper i 2018.



Figur 2 viser fremskrivning af portefølje efter færdiggørelse af igangværende projekter, estimerede dagsværdier 31. december 2018. (Inkl. bebyggelsen Bispebjerg Bakke)

Det fremgår af figur 2, at eksperimenterende nybyggeri i 2018 forventes at udgøre 54 %. Dette udgør i dag 27 % jævnfør figur 1. Ejendommen som påvirker procentandelen med 27 % er BLOX, København.

Det strategiske mål er at ejendomsporteføljen skal have en fordeling i niveauet 50/50 mellem eksperimenterende nybyggeri og ejendomme, som indgår i de 4 andre kategorier jævnfør figur 1.

### Eksperimenterende nybyggeri afsluttet og frasolgt

Energiparcel - et energioptimeringsprojekt med 4 parcelhuse i Tilst ved Aarhus - er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2010 - 2012. Projektet Mini-CO2 husene, Nyborg, 6 huse er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2014 - 2016. Derudover har Realdania By & Byg frasolgt et nyopført eksperimenterende, nyfortolket "Tang"-sommerhus på Læsø i 2015. I 2016 blev Bolig+ projektet afsluttet og de 10 lejligheder frasolgt. Mini-CO2 husene og Bolig+ indgår stadig i formidlingsaktiviteter, og der foretages målinger af ejendommens energiforbrug mv.

### Ejendomsdrift

Realdania By & Byg har i 2016 udlejet 72 % af porteføljen til erhvervmæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om offentlige funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning om, at ejendommene skal være tilgængelige. Derudover aftales det i alle lejekontrakter, som Realdania By & Byg indgår, at Realdania By & Byg kan foretage fremvisning af den enkelte ejendom op til 2 gange årligt. Denne fremvisning og formidling står Realdania By & Byg Klubben for. Det er på denne måde muligt for Realdania By & Byg at fremvise ejendommene og videreformidle arkitektur og arkitektoniske løsninger, som der normalt ikke er adgang til.

Realdania By & Byg råder i alt over 69.000 m<sup>2</sup> erhvervs- og boligarealer til udlejning i 2016. Derudover ejes parkeringsanlægget Dokk1 i Aarhus.

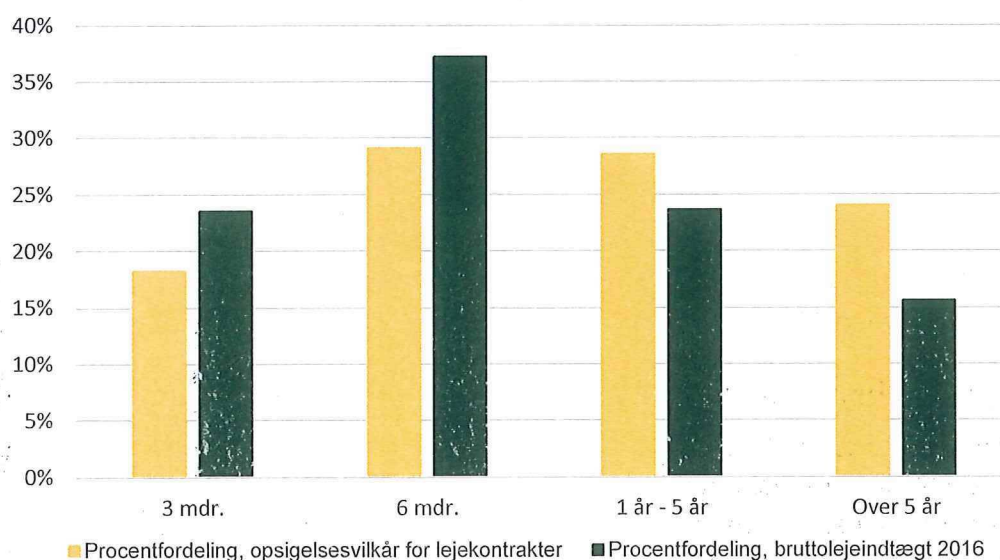
Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder, hvor enkelte lejermål har været uden lejer. Der har i perioden ikke været tomgang af væsentligt omfang, og ultimo 2016 er ca. 500 kvm svarende til 0,3 % af det lejebærende areal ledigt. Realdania By & Byg har reelt ingen tomgang i lejermål ultimo 2016.



Da flere af ejendommenes oprindelige formål er ændret, findes det særdeles tilfredsstillende, at den funktion, som ejendommene nu er indrettet til, til fulde indfrier de forudsætninger, som blev lagt i forbindelse med købet af ejendommene.

### Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

I figur 3 nedenfor er der for opsigelsesvilkår for lejekontrakter 2016 taget udgangspunkt i det samlede antal udlejede kvm, som herefter vises i 4 kategorier. I samme kategorier vises ligeledes bruttolejeindtægt for antal kvm.



Figur 3 Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt efter det samlede antal kvm 2016.

Det fremgår af figur 3, at 18 % af de udlejede kvm i 2016 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. Opsigelsesvilkårene på de resterende kontrakter er jævnt fordelt på de øvrige grupper, svarende til henholdsvis 29 og 24 %. Jævnfør figur 3 har 24 % af det udlejede areal en kontraktvarighed på 5 år eller derover.

Lejemål, der kan opsiges med 3 måneders varsel, udgør 24 % af de samlede lejeindtægter i 2016. Lejekontrakter på 6 måneder eller derover udgør 37 % af bruttolejeindtægter, mens kvm udlejet med en varighed på over 1 år står for 39 % af den samlede bruttolejeindtægt.

De samlede bruttolejeindtægter for lejekontrakter mellem 3-6 måneder (primært boliglejemål) er større end i kategorierne 1 – 5 år og over 5 år (primært erhvervslejemål). 62 % af de samlede bruttolejeindtægter kommer fra ejendomme beliggende i Storkøbenhavn.

## Risikofaktorer

I forbindelse med driften af ejendommene er Realdania By & Byg påvirket af forskellige ejendomsrelaterede risici.

De driftsrelaterede risici vedrører den primære drift. Her tænkes på svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Et svigt i lejeindtægterne kan skyldes tomgang i forbindelse med lejerskifte, et lavere lejeniveau ved genudlejning eller nedregulering af leje i forbindelse med genforhandling af huslejekontrakter.

Alle lejekontrakter, der vedrører de større erhvervslejemål, er indgået med uopsigeligheidsvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige markedskonforme opsigelsesbestemmelser og repræsenterer 24 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2016. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes lavere end tidligere år.

Alle lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimum 2 %. Dette modsvarer generelt den prisudvikling, der forudsættes at være på de løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

En del af de bevaringsværdige ejendomme der erhverves, har udtjent deres oprindelige anvendelsesformål, og ejendommene erhverves netop med henblik på at bringe dem i fornyet anvendelse – enten ved at bringe ejendommen tilbage til sit oprindelige udtryk og oprindelige formål eller ved at bringe nye kvaliteter og formål frem i ejendommen.

Dette forhold - at det oprindelige anvendelsesformål er udtjent – er et forhold, der ligeledes kan ramme den eksisterende ejendomsportefølje, men det vurderes ikke, at der i den eksisterende ejendomsportefølje er ejendomme, der indebærer en speciel markedsafvigende risiko herfor.

De bygningsfysiske risici er primært risici forbundet med vurdering af nødvendige genopretningsomkostninger i forbindelse med nyerhvervelse af eksisterende fredede og bevaringsværdige ejendomme. I forbindelse med vurdering og beslutning om køb udarbejdes estimat indeholdende et skøn over de nødvendige genopretningsomkostninger, købspris og uforudsete omkostninger.

Estimatet baseres på en byggeteknisk og arkitektonisk gennemgang og vurdering af nødvendigt arbejde. Den økonomiske risiko er således alene den, der efterfølgende afdækkes ved bygningens fysiske bestanddele af uforudseelige fejl og mangler, der ikke er dækning for i de udarbejdede estimater.

Ejendommene i porteføljen værdiansættes til dagsværdi efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

For alle ejendommene gælder, at udsving i renteniveauet kan have afsmittende effekt på dagsværdien af ejendommene. For ejendomme, der værdiansættes efter normalindtjeningsmodellen, vil renteudsving påvirke det afkastkrav, markedet har til de enkelte ejendomstyper.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2016 en positiv regulering på 28,8 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi, herunder storm, brand og husejeransvar. Hvor det er muligt, også mod svampe- og insektangreb samt rørskader. Forsikringsdækningen er genstand for løbende opfølgning og vurderes at være tilstrækkelig og tilpasset ejendommenes bygningsmæssige stand og alder.



Lejerens betalingsevne er også en risikofaktor. Realdania By & Byg arbejder målrettet med at tiltrække kreditværdige lejere. En stor del af erhvervslejemålene er udlejet til offentlige institutioner, hvor der ikke vurderes at være en kreditrisiko til stede. I alle lejekontrakter, som indgås, vurderes det, i hvor stort omfang det findes nødvendigt at afdække kundens soliditet og betalingsevne. Realdania By & Byg vurderer samlet set på porteføljen af lejere, at risiko for tab ved huslejebetaling er meget lav.

## Følsomhedsanalyse

Som det omtales under risikofaktorer, er der forskellige faktorer, som kan påvirke årsresultatet. Nedenfor i tabel 7 og 8 er der opstillet en følsomhedsanalyse, der viser følsomhed for ejendommene ved ændring i dagsværdien, som tager udgangspunkt i simuleret ændring i afkastkrav og ændring i nettolejen.

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er 1.309 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Nettolejen er bruttolejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger, hvor bruttolejen er lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter eller reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning:

Regulering af afkast	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Alternative afkast
-1,00%	1.710.111	400.737	3,27%
-0,50%	1.483.150	173.776	3,77%
-0,25%	1.390.855	81.481	4,02%
<b>0,00%</b>	<b>1.309.374</b>	-	<b>4,27%</b>
0,25%	1.236.911	-72.463	4,52%
0,50%	1.172.049	-137.325	4,77%
1,00%	1.060.794	-248.580	5,27%

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien er 1.309 mio. kr., på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 56 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 4,27 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -137 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 174 mio. kr.

Som det fremgår af tabel 7, vil en marginal ændring i afkastsats have relativ stor påvirkning på dagsværdien af ejendomsporteføljen. Afkastprocenten kan blandt andet påvirkes af det generelle renteniveau på fremmedkapital, indlånsrenten på kapital i kreditinstitutter og udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype.



Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af Nettleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af Nettleje (tkr.)	Nettleje (tkr.)
-15,00%	1.036.054	-8.381	47.495
-10,00%	1.127.161	-5.588	50.289
-5,00%	1.218.267	-2.794	53.083
<b>0,00%</b>	<b>1.309.374</b>	-	<b>55.876</b>
5,00%	1.400.481	2.794	58.670
10,00%	1.491.587	5.588	61.464
15,00%	1.582.694	8.381	64.258

Tabel 8 Følsomhedsanalyse – ændring i nettleje

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -182 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 %, vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +182 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau, som belyst i tabel 7 og 8.

## Formidling af ejendommene

Realdania By & Byg har en særlig forpligtigelse til at formidle ejendomsporteføljen og nybyggeriet, da selskabets ejendomme og byggeprojekterne har offentlighedens interesse og som regel også stor offentlig bevågenhed.

Ejendommene og projekterne formidles dels på forskellige digitale platforme og dels gennem rundvisninger og arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben.

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2016 steget til 2.451 medlemmer, hvilket svarer til en stigning i medlemstallet på 20 % i forhold til 2015. Antallet af modtagere af By & Byg Klubbens nyhedsbrev blev i 2016 forøget til 8.013, svarende til en stigning på 47 % i forhold til 2015.

Realdania By & Byg har et løbende og tæt samarbejde med Realdania om formidling af ejendommene og projekterne, herunder med MitRealdania og Bolius. Herved opnås synergieffekter i den samlede forening.

## Arrangementer

Der er stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende byggerier. Det sker gennem Åbent Hus arrangementerne eller ved at deltage i rundvisninger og arrangementer. Igennem 2016 har mere end 16.000 mennesker således besøgt Realdania By & Bygs ejendomme. Hertil kommer de flere end 3.200, der i 2016 har besøgt showroomet i BLOX.

## Digitale platforme og presse

Formidlingen af Realdania By & Bygs ejendomme og projekter på forskellige digitale platforme er væsentligt for selskabet og for det generelle kendskab til porteføljen af ejendomme. De væsentlige digitale kanaler er [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk), [www.realdaniabyogbygklubben.dk](http://www.realdaniabyogbygklubben.dk) samt Facebook og LinkedIn.

Der har i 2016 været mere end 480.000 visninger på Realdania By & Bygs hjemmeside omhandlende ejendomme, igangværende projekter eller Realdania By & Byg Klubben. Desuden følger mere end 8.000 personer selskabets aktiviteter via Facebook (6.012) og LinkedIn (2.240).

Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt mere end 4.713 gange i lokale, regionale og nationale medier.

## Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2016 udgivet bøgerne: Landsted tegnet af Kay Fisker, Klimatilpasning i byudvikling, Kvæsthusmolen og Sankt Annæ området, PH's eget hus, Strategisk ledelse af byudvikling og årbogen: 2016 - Årets gang i ord og billeder.

## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af pengestrømsopgørelse.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 112.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

#### *Kapitalandele i fællesledet virksomheder (joint ventures)*

Kapitalandele i fællesledede virksomheder (joint ventures) har hidtil været indregnet ved pro rata konsolidering. Fremover indregnes kapitalandele i fællesledede virksomheder (joint ventures) efter den indre værdis metode. Efter den indre værdis metode indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab. Nettoopskrivninger efter den indre værdis metode henlægges på egenkapital under en særskilt reserve.

Ændringen har påvirket enkeltposter i resultatopgørelsen i såvel 2016 som 2015, men har ikke påvirket årets resultat. Balancesummen er reduceret med 8,1 mio. kr. (7,5 mio. kr. 2015).

Ændringen medfører alene at nettoaktiver er medregnet i aktivmassen. Egenkapitalen er ikke påvirket.

Selskabet har desuden valgt at opstille balancen i kontoform med opdeling i lang- og kortfristede aktiver og passiver med tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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



## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder huslejeindtægter fra erhvervs- og boliglejemaal. Honorarindtægter som omfatter rådgivning og administration.

I tilknytning til drift af erhvervs- og boliglejemaal afholdes ejendomsomkostninger, som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration. Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, drift af biler, IT/kommunikationsudgifter, rejse-/transportomkostninger, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulenttydelser.

#### Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og personale samt til pension og øvrige sociale omkostninger.

#### Afskrivning på driftsmateriel og inventar

Regnskabsposten omfatter årets afskrivning på driftsmateriel og inventar i driftsvirksomheden og inventar i investeringsejendomme.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi, i det omfang værdireguleringen ikke er omfattet af en hensat forpligtelse vedrørende ikke-kommercielle investeringer.

#### Hensættelse til ikke-kommercielle investeringer

De ikke-kommercielle investeringer i ejendomme omkostningsføres og hensættes på bevillingstidspunktet.

#### Tilskud til ikke-kommercielle investeringer

Tilskuddet indtægtsføres på bevillingstidspunktet og indregnes som tilgodehavende over for tilskudsgiver (moderselskabet).

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat som indregnes i resultatopgørelsen.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Den anvendte gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. ejendomstype er illustreret nedenfor.

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2016	2015
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,51%	5,06%
Boligejendomme	2,70%	2,58%
<b>Alle ejendomme</b>	<b>4,27%</b>	<b>4,67%</b>

Sammenligningstal 2015 tilpasset ændringer i ændring af anvendt regnskabspraksis joint ventures.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommernes dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.



## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Hensatte forpligtelser til ikke-kommercielle investeringer

Hensatte forpligtelser omfatter den andel af ejendomsinvesteringerne (ikke-kommercielle investeringer), der på bevillingstidspunktet ikke forventes at forøge ejendommenes dagsværdi. Den hensatte forpligtelse er opgjort ud fra en individuel vurdering af hver enkelt ejendomsinvestering og bliver tilbageført i takt med, at de ikke kommercielle investeringer realiseres.

#### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser er øvrige eksisterende forpligtelser for virksomheden opstået som et resultat af tidligere begivenheder, og hvis indfrielse forventes at medføre afståelse af fremtidige økonomiske fordele.

#### Selskabsskat

Aktuel skatteforpligtelse og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationseværdi.

#### Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Årsregnskab for 2016

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Pengestrømsopgørelse**

"Pengestrømsopgørelsen" viser selskabets pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

#### **Pengestrømme fra primære aktiviteter**

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af investeringsejendomme / øvrige materielle anlægsaktiver og inventar.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

"Pengestrøm finansieringsaktivitet" omfatter betaling fra tilknyttede virksomheder og afdrag på langfristet gæld / andre hensatte forpligtigelser.

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.



## Årsregnskab for 2016

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.026</b>	<b>25.317</b>
Personaleomkostninger	1	-33.253	-17.072
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	6-7	-669	-849
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>11.104</b>	<b>7.396</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	-4.234	563
Resultat af kapitalandele i joint ventures	9	23.302	6.831
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4	28.826	22.760
Hensættelse ikke-kommercielle investeringer	12	-55.420	6.962
Tilskud ikke-kommercielle investeringer		55.420	-6.962
<b>Resultat før finansielle indtægter og omkostninger</b>		<b>58.998</b>	<b>37.550</b>
Finansielle indtægter og omkostninger	2	1.295	1.754
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.293</b>	<b>39.304</b>
Skat af årets resultat	3	10.472	15.314
<b>Årets resultat</b>		<b>70.765</b>	<b>54.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		70.765	54.618
		<b>70.765</b>	<b>54.618</b>

## Årsregnskab for 2016

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2016	2015
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	1.309.374	1.046.312
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	5	746.415	838.131
Kunst og inventar i investeringsejendomme	6	11.935	11.968
Øvrige materielle anlægsaktiver	7	1.864	2.190
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.069.588</b>	<b>1.898.601</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	853.199	48.648
Kapitalandele i joint ventures	9	203.136	186.634
Andre kapitalandele	10	7.470	7.470
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.063.805</b>	<b>242.752</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>3.133.393</b>	<b>2.141.353</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		281.960	562.145
Andre tilgodehavender		24.272	30.563
Periodeafgrænsningsposter		1.469	1.173
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.472	15.198
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>318.173</b>	<b>609.079</b>
Likvide beholdninger		72.923	7.735
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>391.096</b>	<b>616.814</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.524.489</b>	<b>2.758.167</b>

## Årsregnskab for 2016

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		250.000	250.000
Overført resultat		2.536.115	1.536.566
<b>Egenkapital i alt</b>	11	<b>2.786.115</b>	<b>1.786.566</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Ikke-kommercielle investeringer	12	264.775	583.082
Andre hensatte forpligtelser		19.310	41.431
Forudbetalt leje og deposita		11.465	11.164
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>295.550</b>	<b>635.677</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Ikke-kommercielle investeringer < 1 år	12	373.727	303.981
Andre hensatte forpligtelser < 1 år		21.176	20.217
Leverandørgæld		1.014	859
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.008	580
Anden gæld		43.899	10.287
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>442.824</b>	<b>335.924</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.524.489</b>	<b>2.758.167</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	13		
<b>Ejerforhold</b>	14		



## Årsregnskab for 2016

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
Årets resultat før skat	60.293	39.304
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	669	849
Resultat af kapitalandele	-19.068	-7.393
Værdiregulering af investeringsejendomme	-28.826	-22.760
Skat	15.198	2.703
Ændring i driftskapital	37.355	-127.537
<b>Pengestrømme fra primære aktiviteter</b>	<b>65.621</b>	<b>-114.834</b>
Køb af investeringsejendomme	-471.511	-527.049
Salg af investeringsejendomme	25.012	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-426	-1.481
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	115	748
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-446.810</b>	<b>-527.782</b>
Indskud ved kapitaltilskud	928.785	0
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	340.437	472.880
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	-808.785	0
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	6.800	6.500
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	-20.860	-21.165
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>446.377</b>	<b>458.215</b>
<b>Årets pengestrøm (ændring i likvider)</b>	<b>65.188</b>	<b>-184.401</b>
Likvider, primo	7.735	192.136
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>72.923</b>	<b>7.735</b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	34.942	20.173
Pensioner	4.664	2.725
Andre udgifter til social sikring	279	187
Andel af lønsum til aktiveret inv. ejendomme under opførelse	-6.632	-6.013
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>33.253</u></b>	<b><u>17.072</u></b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>44</u>	<u>30</u>
<p>Af de 44 (30) fuldtidsbeskæftigede er 8 (9) tidsbegrænset ansat i tilknytning til igangværende projekter på inv. ejendomme under opførelse.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Renteindtægter fra kreditinstitutter	0	12
Øvrige renteindtægter	1.603	1.883
Finansielle gebyrer	-308	-141
<b>Finansielle indtægter og omkostninger i alt</b>	<b><u>1.295</u></b>	<b><u>1.754</u></b>
<b>3 Årets skat</b>		
Årets aktuelle skat	10.472	15.198
Skat vedrørende tidligere år	0	116
<b>Årets skat i alt</b>	<b><u>10.472</u></b>	<b><u>15.314</u></b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.757.785	1.975.280
Overført fra ejendomme under opførelse/ombyggn. (kostpris)	611.111	9.995
Overført til ejendomme under opførelse/ombygning	0	-9.000
Årets afgang til kostpris	-28.170	-218.490
Kostpris ultimo	<u>2.340.726</u>	<u>1.757.785</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-711.473	-760.093
Overført fra ejendomme under opførelse/ombyggn., afskriv.	-351.863	-2.630
Årets værdireguleringer	28.826	22.760
Årets afgang	3.158	28.490
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-1.031.352</u>	<u>-711.473</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)</b>	<b><u>1.309.374</u></b>	<b><u>1.046.312</u></b>

### Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

<u>Ændring af afkast</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Ændring af dagsværdi</u>	<u>Alternative afkast</u>
-1,00%	1.710.111	400.737	3,27%
-0,50%	1.483.150	173.776	3,77%
-0,25%	1.390.855	81.481	4,02%
0,00%	<b>1.309.374</b>	-	<b>4,27%</b>
0,25%	1.236.911	-72.463	4,52%
0,50%	1.172.049	-137.325	4,77%
1,00%	1.060.794	-248.580	5,27%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -137 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 174 mio. kr.



## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af Nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af Nettoleje	Nettoleje
-15,00%	1.036.054	-8.381	47.495
-10,00%	1.127.161	-5.588	50.289
-5,00%	1.218.267	-2.794	53.086
0,00%	<b>1.309.374</b>	-	<b>55.876</b>
5,00%	1.400.481	2.794	58.670
10,00%	1.491.587	5.588	61.464
15,00%	1.582.694	8.381	64.258

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -182 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +182 mio. kr.

Det vurderes, at selskabets finansielle stilling ikke vil påvirkes i væsentlig grad ved udsving i henholdsvis afkastkrav og reguleringer i lejeniveau.

	2016	2015
<b>5 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning</b>		
Kostpris primo	1.962.108	1.436.054
Årets tilgang til kostpris	471.513	536.049
Overføres til investeringsejendomme	-611.111	-9.995
Kostpris ultimo	1.822.510	1.962.108
Værdireguleringer primo	-1.123.977	-800.926
Overføres til investeringsejendomme	351.863	2.630
Nedskrivning, jf. note 12 hensatte forpligtelser	-303.981	-325.681
Værdireguleringer ultimo	-1.076.095	-1.123.977
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>746.415</b>	<b>838.131</b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
<b>6 Inventar i investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.050	12.393
Årets tilgang	0	97
Årets afgang	0	-440
Kostpris ultimo	12.050	12.050
Afskrivninger primo	-82	-327
Årets afskrivninger	-33	-43
Afskrivning på afhændede aktiver	0	288
Afskrivninger ultimo	-115	-82
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.935</b>	<b>11.968</b>
	Drifts- materiel og inventar	IT-udstyr og software
<b>7 Øvrige materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.393	2.192
Tilgang	343	83
Afgang	-275	0
Kostpris ultimo	4.461	2.275
Af- og nedskrivninger primo	-2.440	-1.955
Afskrivning på afhændede aktiver	243	0
Årets af- og nedskrivninger	-518	-202
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.715	-2.157
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.746</b>	<b>118</b>
	2016	2015
<b>Årets afskrivninger</b>		
Inventar i investeringsejendomme	33	43
Øvrige materielle anlægsaktiver	720	746
Tab/gevinst ved salg af aktiver	-84	60
<b>Årets afskrivninger i alt</b>	<b>669</b>	<b>849</b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	509.251	509.251
Kapitaltilgang	868.785	0
Kapitalafgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.378.036</u>	<u>509.251</u>
Værdireguleringer primo	-460.603	-461.166
Årets resultat	-4.234	563
Udbetalt udbytte	-60.000	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-524.837</u>	<u>-460.603</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>853.199</u></b>	<b><u>48.648</u></b>

<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	Realdania By & Bygs andel af egen- kapital	Realdania By & Bygs andel af årets resultat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	<u>4.479</u>	<u>510</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>72.439</u>	<u>27.761</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>776.280</u>	<u>-32.505</u>



## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>9 Kapitalandele i joint ventures</b>		
Kostpris primo	218.490	218.490
Kapitaltilgang	0	0
Kapitalafgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>218.490</u>	<u>218.490</u>
Værdireguleringer primo	-31.856	-32.187
Årets resultat	23.302	6.831
Årets udlodning	-6.800	-6.500
Værdireguleringer ultimo	<u>-15.354</u>	<u>-31.856</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>203.136</u></b>	<b><u>186.634</u></b>

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Andel af egen- kapital	Andel af årets resultat
Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	<u>203.136</u>	<u>23.302</u>
Selskabskapital 0 kr.			

	<u>Ejendom</u>	<u>Aktiver</u>	For- pligtelser	Om- sætning
Bispebjerg Bakke I/S	<u>412.000</u>	<u>422.544</u>	<u>16.272</u>	<u>19.498</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>10 Andre kapitalandele</b>		
kostpris primo	7.470	7.470
kostpris ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.470</u></b>	<b><u>7.470</u></b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### 11 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2016	250.000	1.536.566	1.786.566
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud	0	928.785	928.785
Overført jf. resultatdisponeringen	0	70.764	70.764
<b>Saldo 31. december 2016</b>	<b>250.000</b>	<b>2.536.115</b>	<b>2.786.115</b>

#### Aktiekapital

Aktiekapitalen udgør 250 mio. kr. fordelt i aktier à 1.000 kr. og multipla heraf.

#### 12 Ikke-kommercielle investeringer

	2016	2015
Ikke-kommercielle investeringer primo	887.063	1.219.706
Årets tilbageførte ikke-kommercielle investeringer	-900	-10.267
Årets ikke-kommercielle investeringer	56.320	3.305
Anvendt i årets løb til inv.ejendomme under opførelse, jf. note 5	-303.981	-325.681
<b>Ikke-kommercielle investeringer ultimo</b>	<b>638.502</b>	<b>887.063</b>

#### Ikke-kommerciel investering

	2016	2015
Forfald indenfor 1 år	373.727	303.981
Forfald indenfor 1-2 år	209.355	373.727
Forfald efter 2 år	55.420	209.355
	<b>638.502</b>	<b>887.063</b>

## Årsregnskab for 2016

### Noter

#### 13 Eventualforpligtelser

Realdania By & Bygs vedtagne, men ikke gennemførte kommercielle ejendomsinvesteringer udgør 218,9 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Bispebjerg Bakke I/S er i årsrapporten for Realdania By & Byg indregnet som et joint venture. Udover de kortfristede forpligtelser, som er indregnet pr. 31. december 2016, er der i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede forpligtelser på 8,1 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Realdania-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Realdania By & Byg er moms-fællesregistreret med Arealudvikling ApS, A/S Hindsgavl og OBG ApS. Fællesregistrering indebærer at de pågældende virksomheder, som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms. Realdania By & Byg er det afregnende selskab af moms.

#### 14 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er eneejer og har bestemmende indflydelse på Realdania By & Byg A/S.

Realdania By & Byg A/S indgår i koncernregnskabet for Realdania.



# Årsregnskab for 2016

## Noter

### 14 Ejerforhold (fortsat)

Selskaber hvor Realdania By & Byg A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse:

