

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2018

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>30. APRIL</u> 20 <u>19</u>
Dirigent  ANNA HYGUM CLAUSEN

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 37 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2018	18
Resultatopgørelse.....	18
Balance.....	19
Egenkapitalopgørelse.....	21
Pengestrømsopgørelse.....	22
Noter.....	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2019



Peter Cederfeld

Adm. direktør

Bestyrelse:




Jesper Nygård

Formand



Nina Kovsted Helk



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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".

Uafhængige

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 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 6. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

Telefon : +45 70 11 06 06

Hjemmeside: 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)
Nina Kovsted Helk
Peter Johansen
Henrik Stage

Direktion

Peter Cederfeld

Revision

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2019.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2018	2017	2016*	2015	2014
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	54,8	50,4	45,0	25,3	23,9
Personaleomkostninger	-32,6	-33,3	-33,3	-17,1	-16,3
Resultat af primær drift	21,7	16,5	11,1	7,4	6,5
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	38,8	-29,0	19,1	7,4	28,2
Værdireguleringer af investeringsejendomme	39,8	92,2	28,8	22,8	-6,2
Hensættelse filantropisk uddelingselement	-26,5	-37,5	-55,4	7,0	-20,7
Tilskud filantropisk uddelingselement	26,5	37,5	55,4	-7,0	20,7
Årets resultat	100,2	88,2	70,8	54,6	34,9
Balance					
Egenkapital	3.269,5	3.134,3	2.786,1	1.786,6	1.731,9
Balancesum	3.515,6	3.538,1	3.524,5	2.758,2	3.240,0
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.371,8	1.319,1	1.309,4	1.046,3	1.025,2
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, investeringsejendom	206,0	206,0	206,0	190,0	190,0
Erhvervs- og boligareal til udlejning					
Erhvervs- og boligareal til udlejning ultimo året, kvm. (afrundet i hele tusinder) (Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke indgår med 7.000 kvm.)	90.000	70.000	69.000	68.000	68.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet	255,0	517,5	446,8	527,8	494,7

* Arealudvikling ApS (tidligere Realdania By A/S) er købt pr. 1. januar 2016 og indgår fra dette tidspunkt. Der er ikke foretaget tilpasning i sammenligningstallene for 2014-2015.

Årsberetning

Realdania By & Byg bidrager til realisering af Realdanias mission. Realdania By & Byg udvikler byggeriet, arealer og bydele samt bevarer historiske ejendomme på et bæredygtigt grundlag. Det sker indenfor rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

I årets løb blev Priors Hus, Ærøskøbing, BLOX, København, Sunde Boliger, Holstebro samt Bakkekammen, Holbæk afsluttet. Åbningen af BLOX var en stor begivenhed, der kulminerede i maj måned med 10.000 besøgende i åbningsweekenden. Dermed er Realdania By & Bygs største byggeprojekt afsluttet. I løbet af 2018 er den midlertidige projektorganisation afviklet og bygningen taget i brug. "Lille Lange Bro", København, som er en del af BLOX projektet, er forsinket ca. 1 år, idet de færdigstøbte brofag blev beskadiget ved lastning til transport til København.

Realdania By & Byg modtog i 2018 bl.a. den prestigefyldte kulturarvspris, den europæiske Europa Nostra-pris, for restaureringen af de to historiske huse i Ilimanaq, Grønland samt Bygherreprisen 2018 for byggeriet af BLOX.

Realdania By & Byg har 11 igangværende projekter. Nye projekter i 2018 var erhvervelsen af Dyrehave Mølle, Nyborg, Bent Madsens gård, Dreslette samt Glasalstrup, Hasselager. Øvrige igangværende projekter er: Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer, Sunde Boliger – Renovering, Seniorbofællesskab, Ringkøbing, Oluf Bagers Plads, Odense, Højergaard, Højer, Villaen, Højer, Højgården, Sejerø samt Ballonhangaren, København.

Derudover indgår Realdania By & Byg sammen med fire danske kommuner i ejerskabet af fire arealudviklingsprojekter gennem datterselskabet Arealudvikling ApS. Arealudviklingsprojekterne er eksempler på strategisk by- og arealudvikling, bl.a. i relation til omdannelse af tidligere havnearealer til nye bydele ligesom et bud på fremtidens forstad realiseres.

Endvidere driver Realdania By & Byg Realdania By & Byg Klubben, der har til formål at formidle selskabets aktiviteter. Realdania By & Byg Klubben har haft en vækst i antallet af medlemmer på 14% samt gennemført godt 200 rundvisninger i selskabets ejendomme i 2018.

Årets resultat af primær drift blev 21,7 mio. kr. mod 16,5 mio. kr. i 2017. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejebærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 90.000 kvm. Der har i perioden ikke været væsentlig tomgang. Derudover drives to fuldautomatiske parkeringsanlæg i henholdsvis Dokk1, Århus og BLOX, København.

Datterselskaber og joint venture udviser samlet et resultat på 38,8 mio. kr. i 2018 mod -29,0 mio. kr. i 2017. Driften i datterselskaber og joint venture har opfyldt forventningerne. I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS og Boligejendom ApS samt underliggende selskaber. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi og regnskab, salg, jura, kommunikation og markedsføring.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten er steget over de sidste 5 år. Bruttofortjenesten for 2018 blev 54,8 mio. kr., mod 50,4 mio. kr. i 2017. Stigningen på 4,4 mio. kr. er afledt af en øget nettoindtjening fra ejendomme i drift.

Årets resultat blev et overskud på 100,2 mio. kr., hvilket er 12,0 mio. kr. bedre end i 2017, hvor resultatet udgjorde 88,2 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2018 udgør 3.269 mio. kr. I 2017 udgjorde egenkapitalen 3.134 mio. kr. Forøgelsen af egenkapitalen med 135 mio. kr. er sket ved kapitaltilskud på 35 mio. kr. uden ændring i nominel selskabskapital, samt årets positive resultat på 100 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 1.002 mio. kr. svarende til 29 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Forventninger til 2019

Selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2019.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste i niveauet 80 mio. kr., hvilket er en stigning på 25 mio. kr. i forhold til realiseret 2018. Årets resultat efter skat for 2019 forventes i niveau 27 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

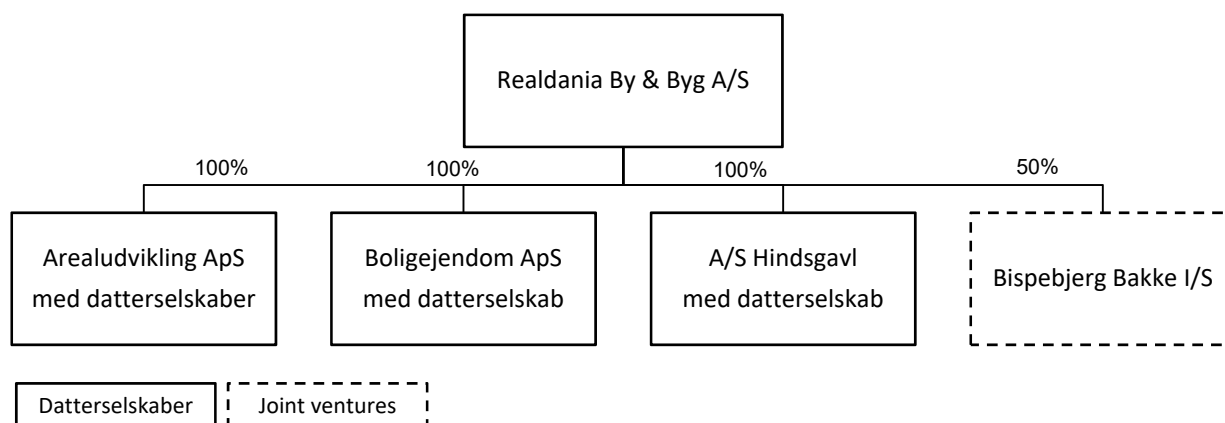
Datterselskaber og joint venture

Realdania By & Byg ejer 3 helejede datterselskaber og indgår i et joint venture.

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i byudviklingsselskaberne Køge Kyst P/S, Kanalbyen i Fredericia P/S, NærHeden P/S samt Ringkøbing K ApS.

Arealudvikling ApS' ejerandel udgør mellem 50 % og 75 % af selskaberne, der har til opgave at realisere arealudviklingsprojekterne over en længere årrække frem mod 2040. De fire selskaber forestår udvikling af områderne, gennemfører byggemodning samt står for salg af byggeretter.

- Boligejendom ApS med helejet datterselskab varetager udvikling og salg af tilbageværende jordarealer.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart.
- Bispebjerg Bakke I/S, der ejer boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke i København, består af interessenterne Realdania By & Byg og Håndværkerforeningens Fond Alderstrøst i lige sameje.



Figurforklaring

Figur 1: Selskabsstruktur

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.

Det strategiske grundlag

Realdania By & Byg arbejdede i 2018 med at realisere Realdanias formål og filantropiske mål særligt i relation til "at fremme en levende bygningskultur", "fremme bæredygtige byer" samt "fremme et sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri".

Realdania By & Byg opkøber historiske ejendomme med det formål at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Ejendommene er beliggende i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Realdania By & Byg tilfører ny inspiration til dansk byggeri gennem udviklingsbyggerier, hvor der vises nye veje og afprøves ny viden. Dette kan blandt andet være i form af nye materialer, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

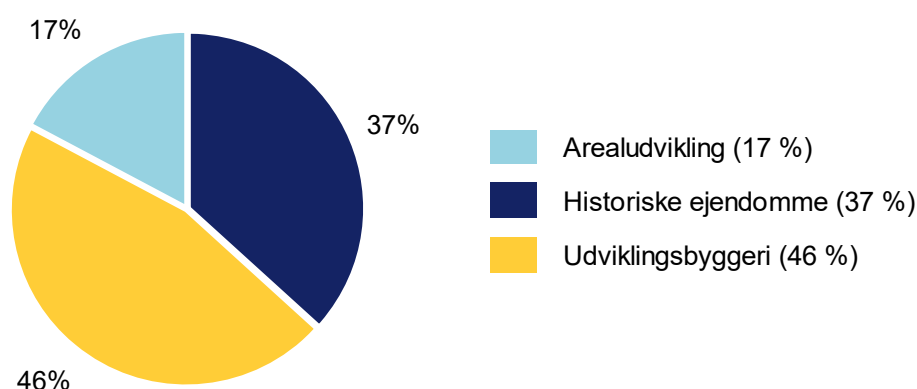
Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommune arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt arealudvikling herunder byplanlægning,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

I 2019 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias formål og filantropiske mål gennem ejerskab af ejendomme, opførsel af udviklingsbyggeri samt udvikling af arealer. Efter anbefalinger fra Monitor Deloitte i en omfattende evaluering foretaget i 2017 er der i løbet af 2018 udviklet en fælles projektmodel, som styrker samspillet mellem filantropiske uddelinger og investeringer.

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 Realdania.dk, via sociale medier, film, rundvisninger og åbent hus arrangementer i selskabets ejendomme, samt ved udgivelse af publikationer om viden om By & Arealudvikling samt om de gennemførte projekter.

Opdeling af indsatsområder

I nedenstående figur ses en opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december. Oversigten indeholder ejendomme i drift samt igangværende projekter indenfor indsatsområderne: Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling.



Figur 2: Indsatsområdernes andel af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdien 31. december 2018. I opgørelsen indgår dagsværdier på arealer fra det helejede datterselskab, Arealudvikling ApS, samt dagsværdien på ejendommen i Bispebjerg Bakke I/S.

Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme består af 44 ejendomme, som 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 i Danmark og Grønland og dækker flere forskellige tidsperioder, men fælles for ejendommene er, at de bidrager til fortællingen om udviklingen i Danmark.

Historiske ejendomme i drift 2018

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Flere / Ukendt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Flere / Ukendt
Taarnborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Bagers Mødrene Gård	1586/1840	Odense	Oluf Bager
Det Harboeske Enkefruekloster	1663-1669	København K	Simon de Pethum
Fæstningens Materialgård	1683-1925	København K	Flere / Ukendt
Priors Hus	1690	Ærøskøbing	Ukendt
Fangerhuse i Ilimanaq	1751-1778	Ilimanaq, Grønland	Ukendt
Digegrevens Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss
Kochs Tinghus i Store Heddinge	1836	Store Heddinge	Jørgen Hansen Koch
3 byhuse i Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8	1840-1925	Odense	Ukendt
Kornerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Kornerup
Bindesbølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindesbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Skagen Grå Fyr	1858	Skagen	Niels Siegfred Nebeloug
Meldahls Rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Tanghus på Læsø, Kalines hus	1865	Læsø	Egnsbyggeskik
Tvedes Rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Ambergs Tinghus i Esbjerg	1892	Esbjerg	H.C. Amberg
Havnemesterboligen i Skagen	1905	Skagen	Ulrik Plesner
J.F. Willumsens eget hus	1907-1908	Hellerup	J. F. Willumsen
Amtmandsboligen i Hjørring	1910	Hjørring	Hack Kampmann
Rosenhuset	1913	Hellerup	Anton S. Rosen
Bakkekammen	1917	Holbæk	Ivar Bentsen
Kay Fiskers landsted	1918	Helsingør	Kay Fisker
Edvard Heibergs eget hus	1924	Virum	Edvard Heiberg
Arne Jacobsens eget hus i Charlottenlund	1929/1931	Charlottenlund	Arne Jacobsen
Statshusmandsbruget i Haderslev	1934	Haderslev	Peder Gram
Arne Jacobsens eget sommerhus	1936	Gudmindrup	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

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Jarmers Plads 2	1956-1959	København V	Chr., Erik og Aage Holst
Halldor Gunnløgssons eget hus	1958	Rungsted Kyst	Halldor Gunnløgsson
Knud Friis' eget hus	1958/1970	Brabrand	Knud Friis
Utzons Romerhus	1960	Helsingør	Jørn Utzon
Exners eget hus	1963	Skodsborg	Inger og Johannes Exner

Tabel 1 Historiske ejendomme i drift 2018

Ved udgangen af 2018 har Realdania By & Byg 11 igangværende projekter, hvoraf 7 er i kategorien Historiske ejendomme. 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 2 ses de 7 igangværende projekter.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2018

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Bent Madsens Gård	1700-1795	Dreslette	Ukendt	2018-2020
Højergaard (Den Tyske Præstegård)	1823	Højer	Ukendt	2016-2019
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt	2018-2020
Højgården	1873	Sejerø	Ukendt	2017-2020
Villaen (Nyt stuehus til Højergaard)	1906	Højer	Ukendt	2016-2019
Ballonhangaren	1917	København	Kaptajn Gottschalk	2017-2022
Glasalstrup	1967	Hasselager	Knud Blach Petersen	2018-2020

Tabel 2 Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2018

Udviklingsbyggeri:

Ved at opføre og udvikle ejendomme bidrager Realdania By & Byg til udvikling af byggeriet i Danmark. Projekterne udvikler eller eksperimenterer hver på deres måde med afprøvning og udvikling af nye materialer, teknologier, bo-koncepter og arkitektoniske og bæredygtige løsninger. Porteføljen består af 4 ejendomme. BLOX blev idriftsat maj 2018 og udover udlejning indgår der i driften af ejendommen et fuldautomatisk parkeringsanlæg. Parkeringsanlægget er af samme type som parkeringsanlægget i DOKK1.

Udviklingsbyggeri i drift 2018

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn Nørgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgelse	2010	København K	Tony Fretton Arc.
Parkeringsanlæg, DOKK1	2015	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen
BLOX	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas

Tabel 3 Udviklingsbyggerier i drift 2018

Ved udgangen af 2018 har Realdania By & Byg 11 igangværende projekter, hvoraf 4 er udviklingsbyggeri. I tabel 4 ses de 4 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2018

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Oluf Bagers Plads	2016-2019	Odense	Praksis Arkitekter
Seniorbofællesskab	2016-2020	Ringkøbing	AART architects
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2020	Fåborg	Ej fastlagt
Sunde Boliger Renovering	2017-2021	Randers	Ej fastlagt

Tabel 4 Udviklingsbyggerier under opførelse/ombygning ultimo 2018

Udviklingsbyggeri 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. Projektet Det Moderne Tanghus, Læsø, som er et nyopført eksperimenterende, nyfortolket "Tang"-sommerhus er efter færdiggørelse frasolgt i 2015. Projektet Bolig+ med 10 lejligheder er efter færdiggørelse frasolgt i 2016. Endelig blev projektet Sunde Boliger færdiggjort i 2018, og de 3 huse frasælges 2018 - 2019. Sunde Boliger indgår stadig i formidlingsaktiviteter, og der foretages målinger af ejendommens energiforbrug mv.

Arealudvikling

De 4 arealudviklingsprojekter vist i tabel 5 er organisatorisk placeret i selvstændige selskaber under Arealudvikling ApS. De indgår derfor alene i Realdania By & Bygs resultat via resultat af kapitalandele.

Arealudviklingsprojekter ultimo 2018

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter
Køge Kyst	2009-2030	Køge	289.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2036	Hedehusene	378.000

Tabel 5 Arealudviklingsprojekter ultimo 2018

Ejendomsdrift

Ved udgangen af 2018 består ejendomsporteføljen af 48 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 90.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler.

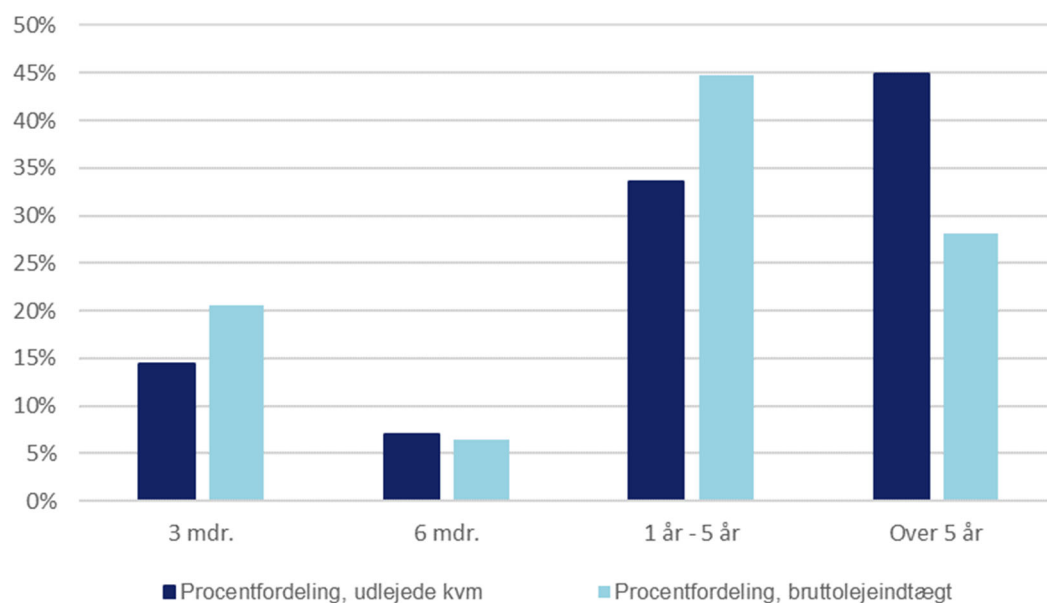
Realdania By & Byg har i 2018 udlejet 83 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervsmæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning om, at ejendommene skal være tilgængelige. 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.

Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder med tomgang. Ultimo 2018 er ca. 4.000 m²

svarende til 4,6 % af det lejbærende areal ledigt. Tomgang er hovedsagelig afledt af boliger på BLOX, som først stod færdige og klar til udlejning i 4. kvartal 2018.

Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

I nedenstående figur vises det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår. Ligeledes vises fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2018 ud fra lejekontrakternes opsigelsesvilkår.



Figur 3 Antal udlejede kvm og bruttolejeindtægter fordelt ud fra opsigelsesvilkår for lejekontrakter (inkl. Bispebjerg Bakke I/S)

Det fremgår af figur 3, at 14 % af de udlejede kvm i 2018 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 7 % af de udlejede kvm i 2018 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 34 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år. Jævnfør figur 3 har 45 % af de udlejede kvm en opsigelsesvarighed på over 5 år. 79 % af udlejede kvm har et opsigelsesvarsel på over 1 år, hvilket skyldes, at lejer ved indgåelse af erhvervslejemål forpligtiger sig til længere uopsigelsesvilkår.

Det fremgår ligeledes af figur 3, at 21 % af bruttolejen i 2018 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 6 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 45 og 28 % af den samlede bruttolejeindtægt.

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 ved indgåelse indgået med uopsigelighedsvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Derefter indtræder almindelige opsigelsesbestemmelser på 6 måneders varighed for erhvervslejemål. Disse repræsenterer 6 % af de samlede bruttolejeindtægter jf. figur 3, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 21 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2018. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes fortsat lav.

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

En del af de historiske 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 2018 en positiv regulering på 39,8 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi eller 1. risiko, herunder storm, brand og husejeransvar. Hvor det er muligt, også mod svampe- og insektangreb samt røskader. 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 stabile 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 lav.

Følsomhedsanalyse

Som det omtales under risikofaktorer, er der forskellige faktorer, som kan påvirke årsresultatet. Nedenfor i tabel 6 og 7 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 den driftssatte ejendomsportefølje er 2.372 mio. kr. pr. 31. december 2018.

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

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning:

Regulering af afkast	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Alternative afkast
-1,00%	3.138.564	766.736	3,09%
-0,50%	2.701.852	330.025	3,59%
-0,25%	2.526.107	154.279	3,84%
0,00%	2.371.828	-	4,09%
0,25%	2.235.309	-136.519	4,34%
0,50%	2.113.650	-258.177	4,59%
1,00%	1.906.162	-465.666	5,09%

Tabel 6 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien er 2.372 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 97 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 4,09 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -258 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 330 mio. kr.

Som det fremgår af tabel 6, 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 nettoleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af nettoleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af nettoleje (tkr.)	Nettoleje (tkr.)
-15,00%	1.900.945	-470.883	-14.563	82.525
-10,00%	2.057.906	-313.922	-9.709	87.380
-5,00%	2.214.867	-156.961	-4.854	92.234
0,00%	2.371.828	-	-	97.089
5,00%	2.528.789	156.961	4.854	101.943
10,00%	2.685.749	313.922	9.709	106.797
15,00%	2.842.710	470.883	14.563	111.652

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i nettoleje

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -314 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +314 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 6 og 7.

Formidling af ejendommene

Realdania By & Byg har en særlig forpligtelse til at formidle porteføljen af ejendomme og areal- og udviklingsprojekter. Formidlingen dokumenterer og formidler viden og erfaringer fra de enkelte projekter og har offentlighedens interesse og styrker således værdien af ejendommene.

Ejendommene og projekterne formidles på digitale platforme, i publikationer og gennem rundvisninger og arrangementer i regi af Realdania By & Byg Klubben samt ved åbent hus-arrangementer, hvor der er gratis adgang.

Digitale platforme og presse

Realdania By & Byg samarbejder med Realdania om formidling af ejendommene og projekterne, bl.a. på Realdania.dk, Facebook og Instagram. Herved opnås synergieffekter i den samlede forening. Realdania By & Bygs indhold på web havde 155.186 visninger i 2018, hvilket er en stigning i forhold til 2017. Der var i 2018 1,6 mio. visninger af Realdania By & Bygs indhold på de sociale medier. Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt mere end 9.697 gange i lokale, regionale og nationale medier, hvilket er en stigning i forhold til 2017.

Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2018 udgivet bøgerne: Priors Hus, Bakkekammen, Udviklingsplaner i arealudviklingen samt årbogen: 2018. Årets gang i ord og billeder.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2018 blev der gennemført 201 rundvisninger i regi af Realdania By & Byg Klubben, hvilket er på niveau med antallet af rundvisninger i 2017. Rundvisningerne gennemføres dels for Realdania By & Byg Klubbens medlemmer og dels som arrangementer, Realdania By & Byg Klubben afvikler for Realdanias medlemmer og andre samarbejdspartnere.

Der har i 2018 været afholdt 4 åbent hus arrangementer rundt om i landet, hvor alle interesserede har haft mulighed for at deltage. Åbent hus arrangementerne blev alene besøgt af godt 12.500 gæster. I alt har knap 19.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2018.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2018 steget til 3.428 medlemmer, hvilket svarer til en stigning på 14 % i forhold til 2017. Det er tredje år i træk, at antallet af medlemmer er steget. Tilgangen af medlemmer i 2018 findes tilfredsstillende.

Årsregnskab for 2018

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste		54.760	50.389
Personaleomkostninger	3	-32.555	-33.271
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-511	-658
Resultat af primær drift		21.694	16.460
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	31.771	-36.252
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	7.030	7.238
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6-7	39.803	92.240
Hensættelse filantropisk uddelingselement	14	-26.526	-37.475
Tilskud filantropisk uddelingselement		26.526	37.475
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		100.298	79.686
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-100	573
Resultat før skat		100.198	80.259
Skat af årets resultat	5	20	7.938
Årets resultat		100.218	88.197

Årsregnskab for 2018

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2018	2017
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.371.828	1.319.076
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	40.454	1.010.104
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	13.890	12.258
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	3.460	1.395
Materielle anlægsaktiver i alt		2.429.632	2.342.833
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	798.718	816.947
Kapitalandele i joint ventures	11	203.404	203.374
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		1.009.592	1.027.791
Langfristede aktiver i alt		3.439.224	3.370.624
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		33.492	100.764
Andre tilgodehavender		11.147	20.104
Periodeafgrænsningsposter		921	1.009
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	7.935
Tilgodehavender i alt		45.560	129.812
Likvide beholdninger		30.817	37.636
Kortfristede aktiver i alt		76.377	167.448
AKTIVER I ALT		3.515.601	3.538.072

Årsregnskab for 2018

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2018	2017
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		3.019.530	2.884.312
Egenkapital i alt		3.269.530	3.134.312
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	41.137	34.773
Andre hensatte forpligtelser		13.912	18.698
Forudbetalt leje og deposita		11.562	10.627
Langfristede forpligtelser i alt		66.611	64.098
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	125.617	305.351
Andre hensatte forpligtelser < 1 år		5.000	0
Leverandørgæld		1.851	3.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.559	56
Anden gæld		41.433	31.250
Kortfristede forpligtelser i alt		179.460	339.662
PASSIVER I ALT		3.515.601	3.538.072
Eventualforpligtelser	15		
Ejerforhold	17		

Årsregnskab for 2018

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017		250.000	2.536.115	2.786.115
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	260.000	260.000
Overført jf. resultatdisponeringen		0	88.197	88.197
Egenkapital pr. 1. januar 2018		250.000	2.884.312	3.134.312
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	35.000	35.000
Overført jf. resultatdisponeringen	16	0	100.218	100.218
Egenkapital 31. december 2018		250.000	3.019.530	3.269.530

Årsregnskab for 2018

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2018	2017
Årets resultat før skat	100.198	80.259
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	511	658
Resultat af kapitalandele	-38.801	29.014
Værdiregulering af investeringsejendomme	-39.803	-92.240
Skat	7.955	10.475
Ændring i driftskapital	18.074	-6.030
Pengestrømme fra primære aktiviteter	48.134	22.136
Køb af investeringsejendomme	-250.071	-517.004
Salg af investeringsejendomme	6.876	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-4.983	-512
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	775	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-247.403	-517.516
Indskud ved kapitaltilskud	35.000	260.000
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	99.301	215.719
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	50.000	0
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	7.000	7.000
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	1.149	-22.626
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	192.450	460.093
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-6.819	-35.287
Likvider, primo	37.636	72.923
Likvider, ultimo	30.817	37.636

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsregnskabet er 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.

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 boliglejemål. Honorarindtægter som omfatter rådgivning og administration.

I tilknytning til drift af erhvervs- og boliglejemål 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.

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

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.

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 filantropiske uddelingselementer.

Hensættelse til filantropiske uddelingselementer

De filantropiske uddelingselementer i ejendomme omkostningsføres og hensættes på bevillingstidspunktet.

Tilskud til filantropiske uddelingselementer

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.

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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. Boligejendommene, primært enfamiliehusene, ligger under det øvrige marked i forrentning, da mange ejendomme er beliggende i områder, hvor private købere er villige til at give en højere købspris end markedsniveauet i øvrigt, grundet attraktive beliggenheder.

Vægtet gennemsnit af afkastprocenter anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

	2018	2017
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,27	4,53
Boligejendomme	2,40	2,68
Alle ejendomme	4,09	4,28

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

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme under opførelse/ombygning

I bygge- og ombygningsfasen indregnes ejendommen til anskaffelsessum med tillæg af det pågældende års forbrug og måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Såfremt ejendommen oppebærer driftsindtægter i bygge- og ombygningsfasen, indgår disse i anskaffelsessummen samt de hertil knyttede driftsomkostninger.

Selskabets ledelse foretager den løbende vurdering af værdiansættelsen, og der indhentes mæglervurderinger ved byggeriernes færdiggørelse.

Inventar og øvrige materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffelsessum med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Øvrige materielle anlægsaktiver (Driftsmidler, inventar samt IT- udstyr): 3-5 år

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der består af ikke-børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi. Værdiregulering føres over resultatopgørelsen.

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 filantropiske uddelingselementer

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

Årsregnskab for 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Kortfristede forpligtelser

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

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 forpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	29.301	33.122
Pensioner	4.472	4.710
Andre udgifter til social sikring	286	293
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-4.417</u>	<u>-6.506</u>
Personaleomkostninger	<u>29.642</u>	<u>31.619</u>
Indlejet projektstyring	<u>2.913</u>	<u>1.652</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>32.555</u>	<u>33.271</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>38</u>	<u>44</u>
<p>Af de 38 (44) fuldtidsbeskæftigede er 3 (7) tidsbegrænset ansat i tilknytning til igangværende projekter på investeringsejendomme under opførelse.</p> <p>Med henvisning til Årsregnskabsloven § 98b, stk. 3, vises vederlag til direktion ikke.</p>		
4 Finansielle indtægter og omkostninger		
Øvrige renteindtægter	514	1.264
Finansielle gebyrer	<u>-614</u>	<u>-691</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>-100</u>	<u>573</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	0	7.935
Skat vedrørende tidligere år	<u>20</u>	<u>3</u>
Årets skat i alt	<u>20</u>	<u>7.938</u>

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.378.919	2.340.726
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	2.481.060	37.839
Årets tilgang til kostpris	12.675	354
Årets afgang til kostpris	-13.863	0
Kostpris ultimo	<u>4.858.791</u>	<u>2.378.919</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-1.059.843	-1.031.352
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-1.473.595	-30.731
Årets værdireguleringer	39.488	2.240
Årets afgang	6.987	0
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.486.963</u>	<u>-1.059.843</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.371.828</u>	<u>1.319.076</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.138.564	766.736	3,09%
-0,50%	2.701.852	330.025	3,59%
-0,25%	2.526.107	154.279	3,84%
0,00%	2.371.828	-	4,09%
0,25%	2.235.309	-136.519	4,34%
0,50%	2.113.650	-258.177	4,59%
1,00%	1.906.162	-465.666	5,09%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -258 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 330 mio. kr.

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	1.900.945	-470.883	-14.563	82.525
-10,00%	2.057.906	-313.922	-9.709	87.380
-5,00%	2.214.867	-156.961	-4.854	92.234
0,00%	2.371.828	-	-	97.089
5,00%	2.528.789	156.961	4.854	101.943
10,00%	2.685.749	313.922	9.709	106.797
15,00%	2.842.710	470.883	14.563	111.652

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -314 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +314 mio. kr.

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

	2018	2017
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	2.301.321	1.822.510
Årets tilgang til kostpris	237.396	516.650
Overføres til investeringsejendomme	-2.481.060	-37.839
Kostpris ultimo	57.657	2.301.321
Værdireguleringer primo	-1.291.217	-1.076.095
Overføres til investeringsejendomme	1.473.595	30.731
Årets værdireguleringer	315	90.000
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-199.896	-335.853
Værdireguleringer ultimo	-17.203	-1.291.217
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.454	1.010.104

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.450	12.050
Årets tilgang	1.773	400
Kostpris ultimo	<u>14.223</u>	<u>12.450</u>
Afskrivninger primo	-192	-115
Årets afskrivninger	-141	-77
Afskrivninger ultimo	<u>-333</u>	<u>-192</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.890</u>	<u>12.258</u>
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.818	6.738
Tilgang	3.211	112
Afgang	-1.358	-32
Kostpris ultimo	<u>8.671</u>	<u>6.818</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.423	-4.874
Afskrivning på afhændede aktiver	827	32
Årets af- og nedskrivninger	-614	-581
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.210</u>	<u>-5.423</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.461</u>	<u>1.395</u>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	141	77
Øvrige materielle anlægsaktiver	614	581
Tab/gevinst ved salg af aktiver	-244	0
Årets afskrivninger i alt	<u>511</u>	<u>658</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.378.036	1.378.036
Kapitaltilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>1.378.036</u>	<u>1.378.036</u>
Værdireguleringer primo	-561.089	-524.837
Årets resultat	31.771	-36.252
Udbetalt udbytte	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-579.318</u>	<u>-561.089</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>798.718</u>	<u>816.947</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania By & Bygs andel af egen- kapital	By & Bygs andel af årets resultat efter skat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	<u>2.342</u>	<u>-2.243</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>108.382</u>	<u>54.702</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>687.993</u>	<u>-20.688</u>

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
11	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	-15.116	-15.354
	Årets resultat	7.030	7.238
	Årets udlodning	-7.000	-7.000
	Værdireguleringer ultimo	-15.086	-15.116
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>203.404</u>	<u>203.374</u>
		Andel af egenkapital	Andel af årets resultat
	Navn, Hjemsted	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	203.404
	Selskabskapital 0 kr.		7.030
		Forpligtelser	Om-sætning
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	<u>412.000</u>	<u>423.137</u>
		<u>16.330</u>	<u>19.803</u>
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
12	Andre kapitalandele		
	kostpris primo	7.470	7.470
	kostpris ultimo	7.470	7.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>

Årsregnskab for 2018

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

13 Aktiekapital

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

Der har ingen bevægelser været på aktiekapitalen de seneste 5 år.

14 Filantropisk uddelingselement

	2018	2017
Filantropisk uddelingselement primo	340.124	638.502
Årets filantropiske uddelingselement	26.526	37.475
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 7	-199.896	-335.853
Filantropisk uddelingselement ultimo	166.754	340.124

Filantropisk uddelingselement

	2018	2017
Forfald indenfor 1 år	125.617	305.351
Forfald indenfor 1-2 år	35.983	26.673
Forfald efter 2 år	5.154	8.100
	166.754	340.124

Årsregnskab for 2018

Noter

15 Eventualforpligtelser

Realdania By & Bygs vedtagne, men ikke gennemførte kommercielle ejendomsinvesteringer udgør 48,1 mio. kr. pr. 31. december 2018.

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 2018, 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 regnskabsaflæggelsen, 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.

16 Forslag til resultatdisponering

	2018	2017
Overført resultat	<u>100.218</u>	<u>88.197</u>
	<u>100.218</u>	<u>88.197</u>

Årsregnskab for 2018

Noter

17 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.

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

