

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2015

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>28/4</u> 2016
Dirigent <u>Jørn Koefoed</u>

JØRN KOEFØED

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 34 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2
Ledelsesberetning.....	4
Selskabsoplysninger.....	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2015	18
Anvendt regnskabspraksis.....	18
Resultatopgørelse.....	25
Balance.....	26
Pengestrømsopgørelse.....	28
Noter.....	29

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 2016



Peter Cederfeld
Adm. direktør

Bestyrelse:



Jesper Nygård
Formand



Anne Skovbro



Peter Johansen



Henrik Stage

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Realdania By & Byg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor



Lars Mortensen Bjerg
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

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 28. april 2016.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	32,2	30,5	29,0	25,4	17,9
Personaleomkostninger	-17,1	-16,3	-16,0	-14,8	-14,7
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	-0,9	-0,7	-1,0	-0,8	-0,8
Resultat af primær drift	14,2	13,5	12,0	9,8	2,4
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0,6	12,5	13,1	-1,3	-4,0
Værdireguleringer af investeringsejendomme	22,8	2,8	-0,5	-0,2	3,6
Hensættelse ikke-kommercielle investeringer	7,0	-20,7	-3,2	-327,7	-47,8
Tilskud ikke-kommercielle investeringer	-7,0	20,7	3,2	327,7	47,8
Finansielle indtægter og omkostninger	1,8	3,5	3,9	4,3	8,6
Årets resultat før skat	39,3	32,3	28,5	12,6	10,6
Årets resultat	54,6	34,9	31,6	12,6	10,7
Balance					
Egenkapital	1.786,6	1.731,9	1.697,0	1.665,5	1.652,8
Balancesum	2.765,8	3.247,6	3.291,1	3.461,0	3.282,2
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	1.236,3	1.215,2	1.163,1	1.118,1	992,2
Erhvervs- og boligareal kvm. til udlejning ultimo-året (afrundet i hele tusinder)	68.000	68.000	65.000	60.000	55.000
Likviditet					
Investeringsaktivitet	527,8	495,7	461,1	234,0	297,9

Årsberetning

Årets gang

2015 har været et tilfredsstillende år, hvor driften af ejendomsporteføljen har fulgt det budgetterede. Igangværende projekter er forløbet planmæssigt og driften i tilknyttede virksomheder har opfyldt forventningerne.

Driften af ejendomsporteføljen har udviklet sig uden større ændringer i forhold til 2014, hvilket resultatet af primær drift bærer præg af. Resultatet af primær drift blev 14,2 mio. kr. mod 13,5 mio. kr. i 2014. Ultimo 2014 stod et enkelt større kontorlejemål tomt. Dette er udlejet i 2015 og ultimo 2015 er der ingen tomgang af betydning.

Realdania By & Byg har 8 igangværende projekter. Af disse er BLOX (Bryghusprojektet) det absolut største. Projektet er i kategorien eksperimenterende nybyggeri med beliggenhed i København. Af andre projekter kan nævnes restaureringsprojektet i Ilimanaq, Grønland, revykunstneren PH's eget hus, Gentofte og en nyopført ejendom i Søborg, København, som er Danmarks første reelt energineutrale etageboligbyggeri, indeholdende 10 lejligheder som skal sælges.

Realdania By & Byg har endvidere opført Europas største fuldautomatiske parkeringsanlæg ved havnen i Aarhus. Det nye parkeringsanlæg (Dokk1) kan rumme 1.000 biler og har sikkerhed som høj prioritet. Kunden kører bilen ind i en elevator, hvorefter bilen automatisk placeres på en hylde, indtil kunden henter bilen.

I 4. kvartal blev det besluttet, at alle medarbejdere i Realdania Byg og Realdania By fra starten af 2016, samles under Realdania Bygs CVR-nummer, og samtidig ændres navn til Realdania By & Byg. Under det fælles navn, Realdania By & Byg, vil selskabet fortsætte med at udvikle eksperimenterende nybyggeri, erhverve og bevare unikke historiske huse, deltage i areal- og byudviklingsprojekter og arbejde for Realdanias mission om livskvalitet i det byggede miljø. Realdania By A/S ændrer selskabsform og videreføres under navnet Arealudvikling ApS.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten har vist en løbende stigning over de sidste 5 år. Bruttofortjenesten for 2015 blev 32,2 mio. kr., mod 30,5 mio. kr. i 2014. Der har ikke i forhold til 2014 været den store ændring i bruttofortjenesten. Dette skyldes, at der ikke er sket væsentlig ændring i porteføljen af ejendomme til udlejning.

Væsentlig stigning i bruttofortjenesten sker først, når Dokk1 er i fuld drift, og BLOX er færdigopført og udlejet i 2018. Begge ejendomme vil have en særdeles positiv effekt på dels bruttofortjenesten, dels årets resultat.

Årets resultat blev et overskud på 54,6 mio. kr., hvilket er 19,7 mio. kr. bedre end i 2014, hvor resultatet var 34,9 mio. kr. Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Egenkapital 31. december 2015 udviser 1.787 mio. kr. I 2014 udgjorde egenkapitalen 1.732 mio. kr. Ændringen svarer til årets resultat på 54,6 mio. kr.

Realdania By & Byg inklusive dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Realdania.

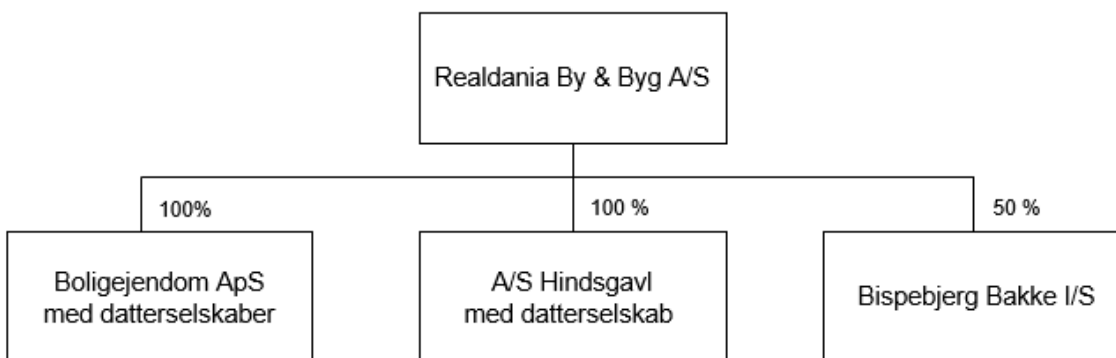
Organisation og medarbejdere

Realdania By & Bygs medarbejders kompetencer har stor bredde, for at kunne optimere og udvikle ejendomsporteføljen og understøtte Realdania som kompetencecenter indenfor det byggede miljø. Den uddannelsesmæssige baggrund for de ansatte, sammen med praktisk erfaring ligger indenfor: arkitektur, teknik, bygningskonstruktion, jura, økonomi, finansiering, kommunikation og formidling.

Tilknyttede virksomheder

Realdania By & Byg har en række tilknyttede selskaber:

- Boligejendom ApS med datterselskaber har i 2015 fortsat arbejdet med udvikling og salg af de tilbageværende jordarealer og 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

Den 1. januar 2016 overtog Realdania By & Byg søsterselskabet Realdania By af Realdania. Overdragelsen blev finansieret via en kapitaltilførsel fra Realdania. Ligeledes 1. januar 2016 blev alle medarbejdere ansat i Realdania By overført til Realdania By & Byg. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Forventninger til 2016

I 2016 forventes ejendomsporteføljen at blive yderligere udbygget, ligesom restaurering og nybygning af de igangværende projekter fortsættes.

Resultatet for 2016 er budgetteret i niveauet 0 til +5 mio. kr. At resultatet ændres med ca. -50 mio. kr. i forhold til 2015, skyldes hovedsagligt et forventet negativt nettoresultat på 25 mio. kr. for helejede datterselskaber, samt at der er foretaget en værdiregulering af ejendomsporteføljen på 23 mio. kr. i 2015. Der foretages ikke budgettering af værdiregulering.

Selskabets ejer Realdania vil i tilslutning til selskabets nyopførsler, opkøb og restaurering af ejendomme i nødvendigt omfang stille den fornødne kapital til rådighed.

Det strategiske grundlag/filantropi

Realdania By & Byg arbejder som helejet Realdaniaselskab ud fra dennes overordnede mission og strategi.

Realdania By & Bygs arbejde er indenfor Realdanias filantropiske strategi, herunder de 5 filantropiske programmer, og baserer sig på en problemdreven tilgang i valget af indsatsområder og konkrete opgaver.

De 5 programmer der arbejdes ud fra er:

1. Rum for alle
2. Mulighedernes Danmark
3. Innovation i byggeriet
4. Den levende bygningsarv
5. Byer for mennesker

Realdania By & Byg bevæger sig hovedsageligt i programmerne "Innovation i byggeriet" og "Den levende bygningsarv" gennem opførsel 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. Ejendommene skal have høj arkitektonisk kvalitet og samtidig være banebrydende og eksperimenterende i f.eks. beliggenhed, formgivning, materialer eller i afprøvning af nye løsninger og samarbejdsformer.

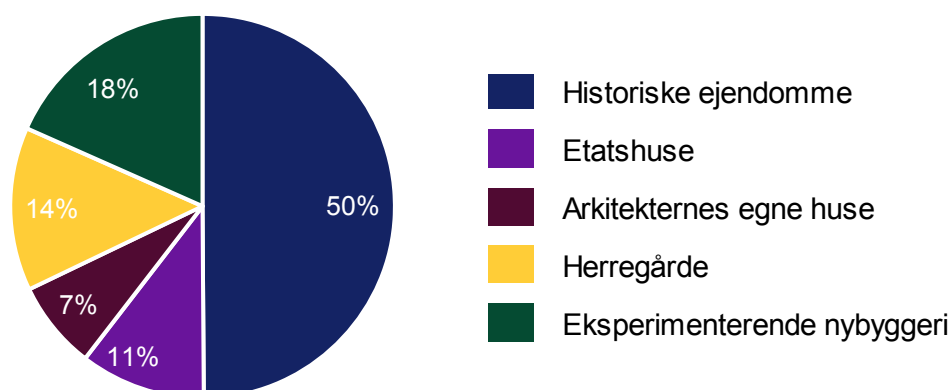
Ved køb af historiske ejendomme er målet at bringe disse ind i nutiden og fremtiden på et bæredygtigt grundlag. Realdania By & Byg opkøber, restaurerer og bevarer væsentlige historiske ejendomme, der samlet set udgør en repræsentativ samling fra de forskellige tidsperioder og egne bredt i Danmark.

Derudover er det tillige selskabets mål at opbygge og samle viden inden for bevaring og udvikling af det byggede miljø og dermed være kompetencecenter for Realdania.

Formidling er et vigtigt element i Realdanias strategi og dermed også en vigtig del af Realdania By & Bygs arbejde. 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.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen består af 38 ejendomme i drift, som er delt op 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. Nedenstående figur 1 viser inddelingen af porteføljen i ovennævnte 5 grupper.



Figur 1 viser sammensætningen af porteføljen opgjort efter dagsværdien 31. december 2015.

Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme er købt og restaureret for at bevare deres arkitektur og historie for eftertiden. Ejendommene ligger spredt i Danmark og dækker flere forskellige tidsperioder. Fælles er dog, at de repræsenterer en stil og periode og står som velbevarede eksempler på netop dette.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Flere / Ukendt
Taarborg	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
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.

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.

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
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. Som levende fortidsminder er herregårdene dog i lige så høj grad en fortælling om nutiden.

Ejendom	År	Beliggenhed	Arkitekt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Flere / 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.

Tabel 5 Eksperimenterende nybyggeri

Restaureringer og nybyggerier i 2015-

Realdania By & Byg har i lighed med tidligere år samarbejdet med eksterne arkitekter, ingeniører, entreprenører, håndværkere, konservatorer, museumsfolk m.fl. omkring restaurering og nyindretning af de bevaringsværdige ejendomme, samt nybyggerier. I tabel 6 ses de 8 igangværende projekter fordelt på historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri.

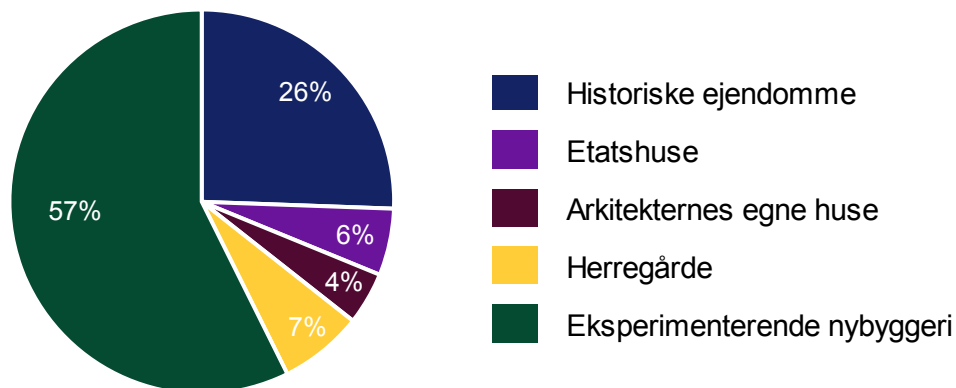
Ejendom	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Historiske ejendomme, Etatshuse og arkitekternes egne huse			
Fangerhuse i Ilimanaq	2014-2018	Ilimanaq, Grønland	Ukendt
PH's eget hus	2015-2016	Gentofte	Poul Henningsen
Villa Højgård	2015-2016	Helsingør	Kay Fisker
Skagen Grå Fyr	2015-2017	Skagen	Niels Siegfred Nebelong
Eksperimenterende nybyggeri, bæredygtighedsprojekter			
BLOX (navn ændret fra Bryghusprojektet)	2006-2017	København K	OMA / Rem Koolhaas
Parkeringsanlæg, DOKK1	2011-2016	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen
Bolig+	2014-2016	Gladsaxe	Arkitema
Sunde Boliger	2015-2016	Holstebro	Pluskontoret Arkitekter Lendager Arkitekter

Tabel 6 Eksperimenterende nybyggeri og bevaringsværdige ejendomme

Fremskrivning af ejendomsportefølje 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 2016 til 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.

Det fremgår af figur 2, at eksperimenterende nybyggeri i 2018 forventes at udgøre 57 %. Dette udgør i dag 18 % jævnfør figur 1. De 2 ejendomme som påvirker procentandelen med 39 % er Dokk1 (Parkeringsanlægget), Aarhus og BLOX (Bryghusprojektet), 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 – de 4 parcelhuse i Tilst, Aarhus – et energioptimeringsprojekt, er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2010 – 2012. Projektet MINICO2-husene, Nyborg, 6 huse er efter projektets færdiggørelse frasolgt i 2014 – 2015. Derudover har Realdania By & Byg frasolgt et nyopført eksperimenterende, nyfortolket ”Tang”-sommerhus i 2015 på Læsø.

Ejendomsdrift

Realdania By & Byg har i 2015 udlejet 72 % af porteføljen til erhvervsmæssige formål. Dette er i god tråd med målet om, at bygningerne så vidt muligt skal være tilgængelige for offentligheden. Da mange bygninger er lejet ud til offentlige formål, betyder det, at det er muligt at komme tæt på bygningerne. 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.

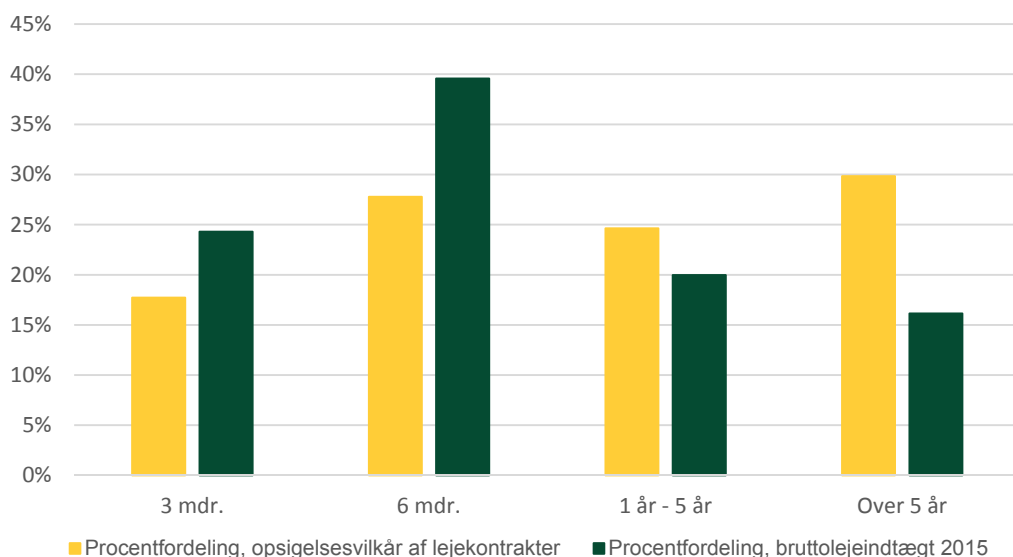
Realdania By & Byg råder i alt over 68.000 m² erhvervs- og boligarealer til udlejning i 2015.

Gennem året har der været udskiftning af lejere i nogle af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder, hvor enkelte huse har været uden lejer. Ultimo 2014 var ca. 3.900 kvm erhvervsarealer ikke udlejet. Ved udgangen af 2015 er dette nede på ca. 250 kvm svarende til 0,3 % af det lejbærende areal, hvilket er en særdeles positiv udvikling, ejendommens karakteristika taget i betragtning. Realdania By & Byg har reelt ingen tomgang i lejemål ultimo 2015.

Da flere af ejendommens 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 disse ejendomme.

Opsigelsesvilkår af lejekontrakter og bruttolejeindtægt

I figur 3 nedenfor er der for opsigelsesvilkår af lejekontrakter 2015 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 af lejekontrakter og bruttolejeindtægt efter det samlede antal kvm 2015.

Det fremgår af figur 3, at 18 % af de udlejede kvm i 2015 har en 3 mdr. opsigelsesfrist, typisk enfamiliehusene og lejerne i boligudlejningsejendommene. Opsigelsesvilkårene på de resterende kontrakter er jævnt fordelt på de sidste tre kategorier svarende til henholdsvis 28, 25 og 30 %. Jævnfør figur 3 har 30 % af det udlejede areal en kontraktvarighed på 5 år eller derover.

I eksempelvis kategorien med en opsigelsesfrist på 3 måneder udgør bruttolejeindtægter 24 % af de samlede lejeindtægter i 2015.

I kategorierne 3 måneder og 6 måneder (primært boliglejemål) er de samlede bruttolejeindtægter større end i kategorierne 1 år – 5 år og over 5 år (primært erhvervslejemål). 65 % 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 er risici vedrørende den primære drift. Her tænkes primært 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 uopsigelsesvilkår 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 2015. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes lavere end tidligere år.

Alle lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimum 2 %. Dette modsvarer generelt den prisudvikling, der vil 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 efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2015 en positiv regulering på 22,8 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi, herunder brand, husejeransvar og huslejetab, og i alle ejendomme, hvor det er muligt, 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 efter at tiltrække gode og 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 ændring i afkastkrav og ændring i nettolejen.

Dagsværdien af ejendomsporteføljen er investeringsejendommene, med en dagsværdi på 1.236 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Nettolejen er bruttolejeindtægter fratrukket ordinære driftsomkostninger, hvor bruttolejen er lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Alternative afkast
-1,00%	1.587.220	350.908	3,52%
-0,50%	1.389.961	153.649	4,02%
-0,25%	1.308.642	72.330	4,27%
0,00%	1.236.312	-	4,52%
0,25%	1.171.559	(64.753)	4,77%
0,50%	1.113.251	(123.061)	5,02%
1,00%	1.012.471	(223.841)	5,52%

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien bliver 1.236 mio. kr., på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 56 mio. kr., og et gennemsnitligt afkastkrav på 4,52 %.

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -123 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 154 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 nettoleje

Regulering af nettoleje	Nettoleje (tkr.)	Påvirkning af nettoleje (tkr.)	Dagsværdi (tkr.)
-15,00%	47.533	(8.388)	1.019.264
-10,00%	50.329	(5.592)	1.091.614
-5,00%	53.125	(2.796)	1.163.963
0,00%	55.921	-	1.236.312
5,00%	58.717	2.796	1.308.661
10,00%	61.513	5.592	1.381.010
15,00%	64.309	8.388	1.453.360

Tabel 8 Følsomhedsanalyse – ændring i nettoleje

Hvis nettolejen ændres -10,00 % vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -145 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +145 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

Formidling af Realdania By & Bygs ejendomme sker via hjemmesiden www.realdaniabyogbyg.dk (tidligere www.realdaniabyg.dk, ændret 26. november 2015), åbent hus arrangementer, klub arrangementer, presseomtale, film og udgivelser samt sociale medier (Facebook/LinkedIn). Ved udgangen af 2015 består klubben af 2.037 medlemmer.

Arrangementer

Igennem 2015 har der været afholdt 5 åbent hus arrangementer med et samlet antal besøgende på mere end 20.000 gæster og 44 klubarrangementer med ca. 1.900 deltagere. Derudover har der været afholdt en række faglige rundvisninger med et samlet deltagerantal på godt 600.

Web, sociale medier og presse

Mod årets udgang blev selskabets hjemmeside sammenlagt med Realdanias på www.realdania.dk. Der har på Realdania By & Bygs hjemmeside været godt 125.000 besøgende, som har klikket sig ind på mere end 450.000 sider – med størst interesse for de sider, der handler om Realdania By & Bygs ejendomsportefølje. Desuden følger mere end 6.000 personer selskabets aktiviteter via Facebook (4687) og LinkedIn (1840).

Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt mere end 2.000 gange i lokale, regionale og nationale medier.

Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2015 udgivet bogen 2015 – Årets gang i ord og billeder samt bøger om selskabets færdiggjorte projekter i året: Varmings eget hus og Bolig+. Desuden er der udgivet et hæfte om det nye fuldautomatiske parkeringsanlæg Dokk1, Aarhus.

Formidling har et løbende og tæt samarbejde med det øvrige Realdania, hvor Bolius i særdeleshed kan fremhæves, hvilket giver synergieffekter i den samlede forening.

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse.

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

I 2015 er det valgt i resultatopgørelsen at sammendrage poster, således bruttofortjenesten vises. Sammenligningstal er tilrettet. Udover denne ændring, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder huslejeindtægter fra erhvervs- og private 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.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, drift biler, IT/kommunikationsudgifter, 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

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

Årsregnskab for 2015

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 2015

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. Værdiansættelserne understøttes af mægler vurderinger 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 investeringsejendommens dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendommene er opdelt i følgende kategorier:

Ejendomskategori	Værdiansættelsesmetode
Ejendomme, der primært anvendes til beboelse, f.eks. villaer og sommerhuse.	Ejendommene værdiansættes ikke ud fra en traditionel normalindtjeningsmodel, men ud fra en konkret vurdering af dagsværdien. Ved væsentlige udsving i dagsværdierne for ejendomme i denne kategori foretages de fornødne tilpasninger af den bogførte værdi.
Traditionelle udlejningsejendomme til erhvervs- og/eller boliglejemål eller andre typer lejemål.	Ejendommene værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Driftsafkastet opgøres ud fra markedislejen og skønnede driftsomkostninger, tomgang m.m. for de enkelte ejendomme. Der korrigeres for indgåede lejekontrakter. Kapitaliseringsfaktoren ansættes ud fra et markedsmæssigt forrentningskrav under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.
Specielle ejendomme, der ikke er omfattet af ovenstående to kategorier.	Ejendommene værdiansættes til dagsværdi med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel og tillægges, ud fra en konkret vurdering, værdien af bestanddele, der ikke direkte afspejler sig i ejendommens løbende driftsafkast som f.eks. engarealer og særlige bygninger.

Tabel 9 Ejendomskategori, Værdiansættelsesmetode

Årsregnskab for 2015

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 nettorealiseringsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Årsregnskab for 2015

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.

Pengestrøm driftsaktivitet

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

Pengestrøm investeringsaktivitet

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

Pengestrøm finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2015

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		32.157	30.526
Personaleomkostninger	1	-17.072	-16.267
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	6-7	-870	-737
Resultat af primær drift		14.215	13.522
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	563	12.541
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4	22.760	2.800
Hensættelse ikke-kommercielle investeringer	11	6.962	-20.738
Tilskud ikke-kommercielle investeringer		-6.962	20.738
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		37.538	28.863
Finansielle indtægter og omkostninger	2	1.766	3.455
Resultat før skat		39.304	32.318
Skat af årets resultat	3	15.314	2.587
Årets resultat		54.618	34.905
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		54.618	34.905
		54.618	34.905

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2015	2014
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	4	1.236.312	1.215.187
Investeringsjendomme under opførelse/ombygning	5	838.131	635.128
Kunst og inventar i investeringsejendomme	6	11.968	12.066
Øvrige materielle anlægsaktiver	7	2.190	2.208
Materielle anlægsaktiver i alt		2.088.601	1.864.589
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	48.648	48.085
Andre kapitalandele	9	7.470	7.470
Finansielle anlægsaktiver i alt		56.118	55.555
Anlægsaktiver i alt		2.144.719	1.920.144
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		562.145	1.041.406
Andre tilgodehavender		31.513	87.137
Periodeafgrænsningsposter		1.173	877
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.198	2.587
Tilgodehavender i alt		610.029	1.132.007
Likvide beholdninger		11.002	195.404
Omsætningsaktiver i alt		621.031	1.327.411
AKTIVER I ALT		2.765.750	3.247.555

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2015	2014
Egenkapital			
Aktiekapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.536.566	1.481.948
Egenkapital i alt	10	1.786.566	1.731.948
Hensatte forpligtelser			
Ikke-kommercielle investeringer	11	887.063	1.219.706
Andre hensatte forpligtelser		61.648	86.375
Hensatte forpligtelser i alt		948.711	1.306.081
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt leje og deposita		11.164	7.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.164	7.601
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld		859	178.854
Gæld hos tilknyttede virksomheder		580	0
Anden gæld		17.870	23.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.309	201.925
PASSIVER I ALT		2.765.750	3.247.555
Eventualforpligtelser	12		
Ejerforhold	13		

Årsregnskab for 2015

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2015	2014
Årets resultat før skat	39.304	32.318
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	870	737
Resultat af kapitalandele	-563	-12.541
Værdiregulering af investeringsejendomme	-22.760	-2.800
Skat	2.703	3.319
Ændring i driftskapital	-127.868	137.548
Pengestrøm driftsaktivitet	-108.314	158.581
Køb af investeringsejendomme	-527.049	-504.848
Salg af investeringsejendomme	0	10.328
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-1.481	-1.469
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	727	300
Pengestrøm investeringsaktivitet	-527.803	-495.689
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	472.880	410.271
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	0	-244
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	-21.165	5.432
Pengestrøm finansieringsaktivitet	451.715	415.459
Årets pengestrøm	-184.402	78.351
Likvider, primo	195.404	117.053
Likvider, ultimo	11.002	195.404

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	20.652	19.112
Pensioner	2.725	2.633
Andre udgifter til social sikring	187	180
Andel af lønsum til aktiveret inv. ejendomme under opførelse	-6.492	-5.658
Personaleomkostninger i alt	<u>17.072</u>	<u>16.267</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>30</u>	<u>27</u>
<p>Af de 30 (27) fuldtidsbeskæftigede er 9 (8) tidsbegrænset ansat i tilknytning til igangværende projekter på inv. ejendomme under opførelse.</p>		
2 Finansielle indtægter og omkostninger		
Renteindtægter fra kreditinstitutter	12	39
Øvrige renteindtægter	1.893	3.439
Finansielle gebyrer	-139	-23
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>1.766</u>	<u>3.455</u>
3 Årets skat		
Årets aktuelle skat	15.198	2.587
Skat vedrørende tidligere år	116	0
Årets skat i alt	<u>15.314</u>	<u>2.587</u>

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.975.280	1.905.051
Overført fra ejendomme under opførelse/ombyggn. (kostpris)	9.995	45.793
Overført til ejendomme under opførelse/ombygning	-9.000	0
Årets tilgang til kostpris	0	29.800
Årets afgang til kostpris	0	-5.364
Kostpris ultimo	<u>1.976.275</u>	<u>1.975.280</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-760.093	-741.964
Overført fra ejendomme under opførelse/ombyggn., afskriv.	-2.630	-24.793
Årets værdireguleringer	22.760	2.800
Årets afgang	0	3.864
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-739.963</u>	<u>-760.093</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>1.236.312</u>	<u>1.215.187</u>
Bispebjerg Bakke I/S er indregnet pro rata.		
5 Investeringsejendomme under opførelse/ ombygning		
Kostpris primo	1.436.054	1.031.854
Årets tilgang til kostpris	536.049	475.049
Årets afgang til kostpris	0	-25.056
Overføres til investeringsejendomme	-9.995	-45.793
Kostpris ultimo	<u>1.962.108</u>	<u>1.436.054</u>
Værdireguleringer primo	-800.926	-560.862
Overføres til investeringsejendomme	2.630	24.793
Nedskrivning, jf. note 11 hensatte forpligtelser	-325.681	-281.085
Årets afgang	0	16.228
Værdireguleringer ultimo	<u>-1.123.977</u>	<u>-800.926</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>838.131</u>	<u>635.128</u>

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.393	11.749
Årets tilgang	97	644
Årets afgang	-131	0
Kostpris ultimo	<u>12.359</u>	<u>12.393</u>
Afskrivninger primo	-327	-287
Årets afskrivninger	-64	-40
Afskrivninger ultimo	<u>-391</u>	<u>-327</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.968</u>	<u>12.066</u>
	Drifts- materiel og inventar	IT-udstyr og software
7 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.347	2.392
Tilgang	1.344	40
Afgang	-1.298	-239
Kostpris ultimo	<u>4.393</u>	<u>2.193</u>
Af- og nedskrivninger primo	-2.575	-1.956
Afskrivning på afhændede aktiver	645	237
Årets af- og nedskrivninger	-510	-237
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.440</u>	<u>-1.956</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.953</u>	<u>237</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	64	40
Øvrige materielle anlægsaktiver	747	716
Tab/gevinst ved salg af aktiver	59	-19
Årets afskrivninger i alt	<u>870</u>	<u>737</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	509.251	509.331
Kapitaltilskud	0	324
Kapitalafgang	0	-404
Kostpris ultimo	<u>509.251</u>	<u>509.251</u>
Værdireguleringer primo	-461.166	-474.031
Årets resultat	563	12.541
Værdiregulering vedrørende afgang	0	324
Værdireguleringer ultimo	<u>-460.603</u>	<u>-461.166</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>48.648</u>	<u>48.085</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>3.969</u>	<u>124</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>44.678</u>	<u>439</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Andre kapitalandele		
kostpris primo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>
kostpris ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

10 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	250.000	1.481.948	1.731.948
Overført jf. resultatdisponeringen	0	54.618	54.618
Saldo 31. december 2015	250.000	1.536.566	1.786.566

Aktiekapital

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

	2015	2014
11 Ikke-kommercielle investeringer		
Ikke-kommercielle investeringer primo	1.219.706	1.480.053
Årets tilbageførte ikke-kommercielle investeringer	-10.267	-457
Årets ikke-kommercielle investeringer	3.305	21.195
Anvendt i årets løb til inv.ejendomme under opførelse, jf. note 5	-325.681	-281.085
Ikke-kommercielle investeringer ultimo	887.063	1.219.706

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

12 Eventualforpligtelser

Realdania By & Bygs vedtagne, men ikke gennemførte, kommercielle ejendomsinvesteringer udgør 335 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Bispebjerg Bakke I/S er i årsrapporten for Realdania By & Byg indregnet pro rata. Udover de kortfristede gældsforpligtigelser, som er indregnet pr. 31. december 2015, er der i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede gældsforpligtigelser på 7,6 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. 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.

13 Ejerforhold

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

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

