


Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2019

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 18. juni 2020
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 38 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2019	19
Resultatopgørelse.....	19
Balance.....	20
Egenkapitalopgørelse.....	22
Pengestrømsopgørelse.....	23
Noter.....	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

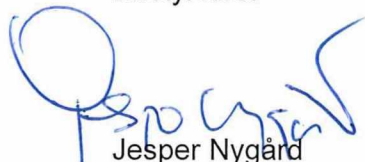
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2020



Peter Cederfeld
Adm. direktør

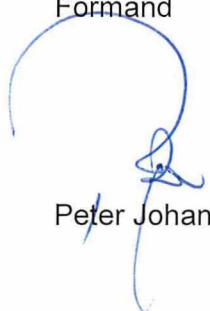
Bestyrelse:



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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. 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 4. februar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949



Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

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 18. juni 2020.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2019	2018	2017	2016*	2015
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	84,1	54,8	50,4	45,0	25,3
Personaleomkostninger	-32,7	-32,6	-33,3	-33,3	-17,1
Resultat af primær drift	50,3	21,7	16,5	11,1	7,4
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	9,9	38,8	-29,0	19,1	7,4
Værdireguleringer af investeringsejendomme	56,8	39,8	92,2	28,8	22,8
Hensættelse filantropisk uddelingselement	-27,2	-26,5	-37,5	-55,4	7,0
Tilskud filantropisk uddelingselement	27,2	26,5	37,5	55,4	-7,0
Årets resultat	142,2	100,2	88,2	70,8	54,6
Balance					
Egenkapital	3.411,8	3.269,5	3.134,3	2.786,1	1.786,6
Balancesum	3.609,0	3.515,6	3.538,1	3.524,5	2.758,2
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.426,7	2.371,8	1.319,1	1.309,4	1.046,3
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, investeringsejendom	240,5	206,0	206,0	206,0	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.)	91.000	90.000	70.000	69.000	68.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet	151,7	255,0	517,5	446,8	527,8

* 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 2015.

Årsberetning

Realdania By & Byg arbejder for at understøtte Realdanias formål gennem ejerskab af historiske ejendomme, arealudvikling og udviklingsbyggerier. Det sker indenfor rammerne af Realdanias filantropiske strategi gennem filantropiske investeringer og aktivt ejerskab af ejendomme og arealer.

I årets løb blev projekterne Oluf Baggers Plads, Odense og Marskgården (Den tyske Præstegård) i Højer afsluttet. "Lille Lange Bro", København, som er en del af BLOX projektet, blev færdiggjort og overdraget til Københavns Kommune.

Realdania By & Byg modtog i 2019 Odin prisen af Byforeningen for Odense for Oluf Baggers Plads og den internationale FIBRA Award for Det Moderne Tanghus på Læsø.

Realdania By & Byg har 13 igangværende projekter. Nye projekter i 2019 var erhvervelsen af et husmandsbrug opført i lollandsk egnsbyggeskik, Pederstrup, Lolland, Viggo Møller-Jensens eget hus i Lyngby, Erik Christian Sørensens eget hus, Charlottenlund, værfstgården Nørre Sødam i Tøndermarsken ved Møgeltønder, samt igangsætning af et projekt om bæredygtigt etagebyggeri, hvor beliggenhed ikke er afgjort endnu. I 2019 blev det også muligt at montere altaner på Tiegstens Ærgrelse efter afslutning af metrobyggeriet i København.

Sammen med fire danske kommuner indgår Realdania By & Byg 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.

Realdania By & Byg driver 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 17% samt gennemført 227 rundvisninger i selskabets ejendomme i 2019.

Årets resultat af primær drift blev 50,3 mio. kr. mod 21,7 mio. kr. i 2018. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 91.000 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 9,9 mio. kr. i 2019 mod 38,8 mio. kr. i 2018. Driften i datterselskaber og joint venture har opfyldt forventningerne. I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS og Boligejendom ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi og regnskab, salg, jura, kommunikation og markedsføring. Det helejede datterselskab Jord og Boligejendom ApS i likvidation til Boligejendom ApS er lukket ned ved gennemførelse af en solvent likvidation.

For omtale af selskabets stillingtagen til samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn, henvises til koncernregnskabet for Realdania.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Bruttofortjenesten er steget over de sidste 5 år. Bruttofortjenesten for 2019 blev 84,1 mio. kr., mod 54,8 mio. kr. i 2018. Stigningen på 29,3 mio. kr. er afledt af en øget nettoindtjening fra ejendomme i drift.

Årets resultat blev et overskud på 142,2 mio. kr., hvilket er 42,0 mio. kr. bedre end i 2018, hvor resultatet udgjorde 100,2 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 3.411 mio. kr. I 2018 udgjorde egenkapitalen 3.269 mio. kr. Forøgelsen af egenkapitalen med 142 mio. kr. er afledt af årets positive resultat på 142 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 945 mio. kr. svarende til 26 % 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 2019.

Realdania By & Byg bortviste og politianmeldte en nu tidligere medarbejder i januar 2020 på baggrund af konstateret besvigelser for et beløb i størrelsesordenen 15 mio. kr. Tabet er indarbejdet i årsrapporten for 2019 og der er taget de nødvendige forholdsregler i forbindelse hermed.

Forventninger til 2020

Selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2020.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste i niveauet 85 mio. kr., hvilket er i niveau med realiseret 2019. Årets resultat før skat for 2020 forventes i niveau 43 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

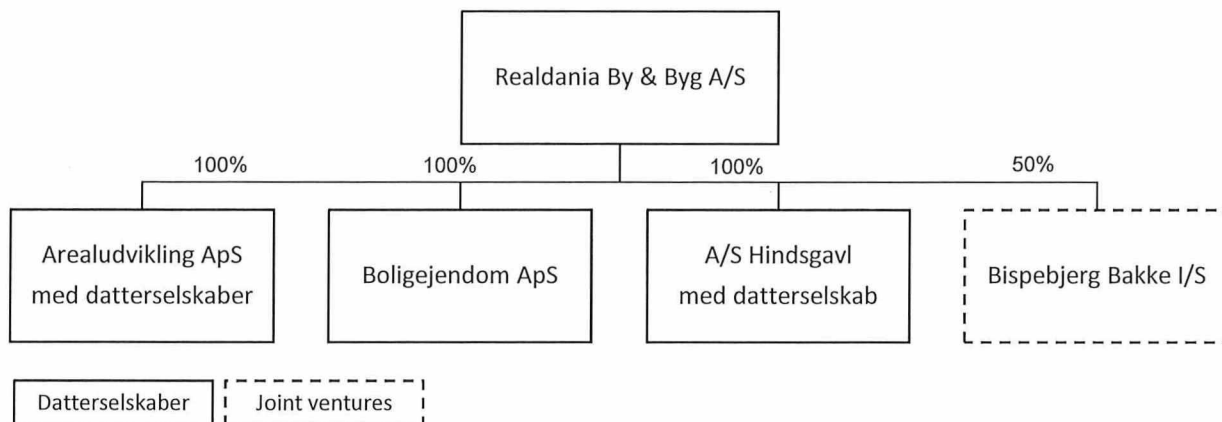
Datterselskaber og joint venture

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 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 opkøber historiske ejendomme og bringer dem 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 og viser nye veje og afprøver ny viden. Det kan fx være i form af nye materialer, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

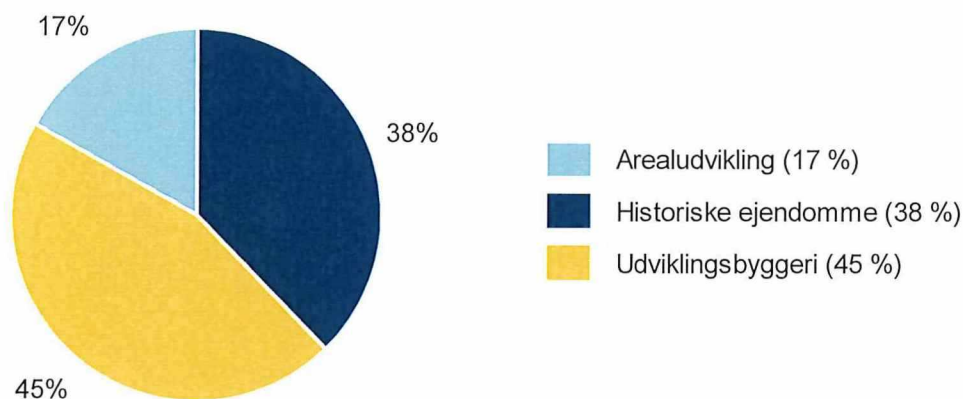
Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommune arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt arealudvikling herunder byplanlægning,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

I 2020 vil Realdania By & Byg fortsat bidrage til Realdanias formål og filantropiske mål gennem ejerskab af ejendomme, opførelse af udviklingsbyggeri samt udvikling af arealer.

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

Figur 2 viser en opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december 2019. Figuren 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 2019. 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 46 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 2019

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 Illimanaq	1751-1778	Illimanaq, Grønland	Ukendt
Digegrevens Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss
Højergaard (Den tyske Præstegård)	1823	Højer	Ukendt

Historiske ejendomme i drift 2019 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
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 Nebelong
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
Villaen (Nyt stuehus til Højergaard)	1906	Højer	Ukendt
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	Gudminderup	Arne Jacobsen
PH's eget hus	1937	Gentofte	Poul Henningsen
Arne Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Arne Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Nils Koppel / Jørgen Varming
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevøjle	Sven Eske Kristensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen
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 2019 har Realdania By & Byg 13 igangværende projekter, hvoraf 9 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 9 igangværende projekter.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2019

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Nørre Sødam	1600-1767	Møgeltønder	Ukendt	2019-2022
Bent Madsens Gård	1700-1795	Dreslette, Fyn	Ukendt	2018-2020
Et husmandsbrug, lollandsk egnsbyggeskik	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt	2019-2021
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt	2018-2020
Højgården	1873	Sejerø	Ukendt	2017-2020
Ballonhangaren	1917	København	Kaptajn Gottschalk	2017-2021
Viggo Møller-Jensens eget hus	1939	Lyngby	Viggo Møller-Jensen	2019-2021
Erik Christian Sørensens eget hus	1955	Charlottenlund	Erik Christian Sørensen	2019-2020
Glusalstrup	1967	Hasselager, Aarhus	Knud Blach Petersen	2018-2021

Tabel 2 Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2019

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 6 ejendomme.

BLOX blev idriftsat maj 2018 og udover udlejning til bolig og erhverv, er der et fuldautomatisk parkeringsanlæg i ejendommen. Parkeringsanlægget er af samme type som parkeringsanlægget i Dokk1.

Udviklingsbyggeri i drift 2019

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn Nørsgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgrelse	2010	København K	Tony Fretton Arc.
Parkeringsanlæg, Dokk1	2015	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen
Parkeringsanlæg, BLOX	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas
BLOX	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas
Oluf Bagers Plads	2019	Odense	Praksis Arkitekter

Tabel 3 Udviklingsbyggerier i drift 2019

Ved udgangen af 2019 har Realdania By & Byg 13 igangværende projekter, hvoraf 4 er udviklingsbyggeri. I tabel 4 ses de 4 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2019

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Seniorbofællesskab	2016-2020	Ringkøbing	AART architects
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2020	Fåborg	Ej fastlagt
Sunde Boliger Renovering	2017-2022	Randers	Ej fastlagt
Bæredygtigt etagebyggeri	2019-2022	Ej fastlagt	Ej fastlagt

Tabel 4 Udviklingsbyggerier under opførelse/ombygning ultimo 2019

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.
- Projektet Sunde Boliger blev færdiggjort i 2018, og de 3 huse er frasolgt 2018 - 2019. Sunde Boliger indgår stadig i formidlingsaktiviteter, og der foretages målinger af ejendommenes energiforbrug mv.
- Oluf Bagers Plads projektet bestod af 2 ejendomme, heraf er den ene opførte ejendom frasolgt i 2019.

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 2019

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter
Køge Kyst	2009-2030	Køge	292.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	256.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000
NærHeden - Fremtidens Forstad	2013-2036	Hedehusene	378.000

Tabel 5 Arealudviklingsprojekter ultimo 2019

Ejendomsdrift

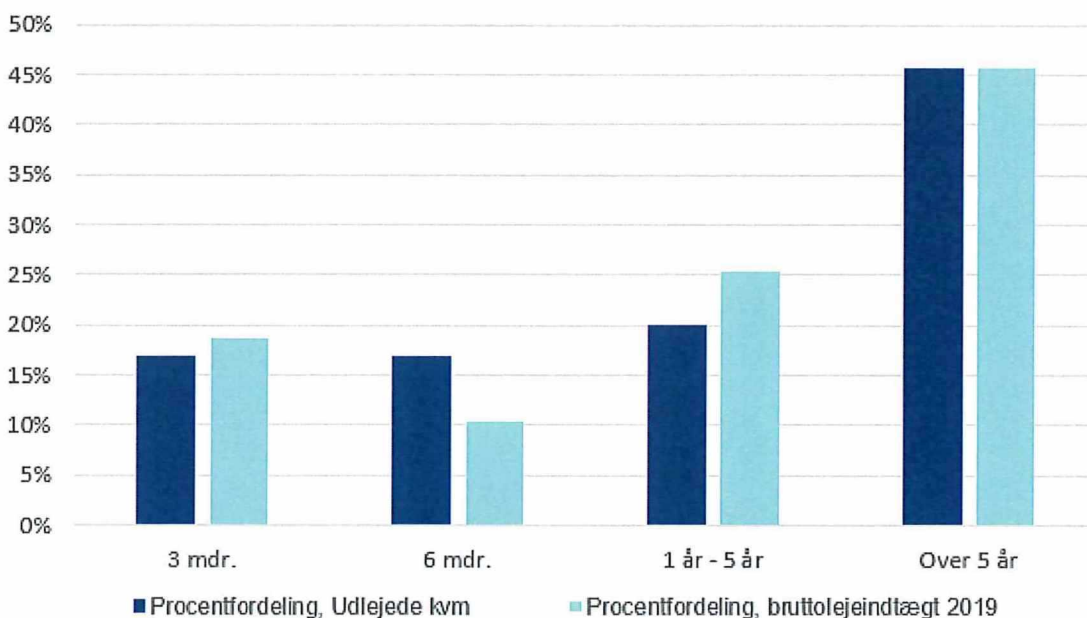
Ved udgangen af 2019 består ejendomsporteføljen af 50 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 91.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler.

Realdania By & Byg har i 2019 udlejet 79 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervs-mæssige 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 2019 er ca. 2.100 m² svarende til 2,3 % af det lejbærende areal ledigt.

Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

Figur 3 viser det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår og fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2019 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 17 % af de udlejede kvm i 2019 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 17 % af de udlejede kvm i 2019 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 20 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år. Jævnfør figur 3 har 46 % af de udlejede kvm en opsigelsesvarighed på over 5 år. 66 % 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 19 % af bruttolejen i 2019 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 10 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 25 og 46 % af den samlede bruttolejeindtægt.

Risikofaktorer

Realdania By & Byg er 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 uopsigelsesvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Derefter indtræder almindelige opsigelsesbestemmelser på 6 måneders varighed for erhvervslejemål. Disse repræsenterer 10 % af de samlede bruttolejeindtægter jf. figur 3, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 19 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2019. 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.

At det oprindelige anvendelsesformål er udtjent kan også 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. Ved vurdering og beslutning om køb udarbejder Realdania By & Byg 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 ejendomsstyper.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2019 en positiv regulering på 56,8 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 rørskader. Forsikringsdækningen er genstand for løbende opfølgning og vurderes at være tilstrækkelig og tilpasset ejendommenes bygningsmæssige stand og alder.

Lejerens betalingsevne er også en risikofaktor. Realdania By & Byg arbejder målrettet med at tiltrække 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 2.427 mio. kr. pr. 31. december 2019.

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%	3.193.921	767.229	3,16%
-0,50%	2.757.941	331.250	3,66%
-0,25%	2.581.734	155.043	3,91%
0,00%	2.426.691	-	4,16%
0,25%	2.289.215	-137.476	4,41%
0,50%	2.166.480	-260.211	4,66%
1,00%	1.956.669	-470.022	5,16%

Tabel 6 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien er 2.427 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 101 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 4,16 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -260 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 331 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 ejendomsstyp.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af nettleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af nettleje (tkr.)	Nettleje (tkr.)
-15,00%	1.942.683	-484.008	-15.153	85.868
-10,00%	2.104.019	-322.672	-10.102	90.919
-5,00%	2.265.355	-161.336	-5.051	95.970
0,00%	2.426.691	-	-	101.021
5,00%	2.588.027	161.336	5.051	106.072
10,00%	2.749.363	322.672	10.102	111.124
15,00%	2.910.699	484.008	15.153	116.175

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i nettleje

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -323 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +323 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, hvilket styrker 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 187.554 visninger i 2019, hvilket er en stigning i forhold til 2018. Der var i 2019 1,7 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 10.768 gange i lokale, regionale og nationale medier, hvilket er en stigning i forhold til 2019.

Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2019 udgivet bøgerne: Oluf Baggers Plads, Marskgården i Højer, Byggefællesskaber – beboerdrevet boligbyggeri i byudviklingen, Kunst i byudviklingen samt årbogen: 2019. 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 2019 blev der gennemført 227 rundvisninger i regi af Realdania By & Byg Klubben, hvilket er på niveau med antallet af rundvisninger i 2018. Rundvisningerne gennemføres for Realdania By & Byg Klubbens medlemmer og som arrangementer, Realdania By & Byg Klubben afvikler for Realdanias medlemmer og andre samarbejdspartnere.

Der har i 2019 været afholdt 9 Åbent hus arrangementer rundt om i landet, hvor alle interesserede har haft mulighed for at deltage. Åbent hus arrangementerne blev alene besøgt af godt 8.000 gæster. I alt har godt 15.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2019.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2019 steget til 4.023 medlemmer, hvilket svarer til en stigning på 17 % i forhold til 2018. Det er fjerde år i træk, at antallet af medlemmer er steget.

Årsregnskab for 2019

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		84.088	54.760
Personaleomkostninger	3	-32.702	-32.555
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-1.101	-511
Resultat af primær drift		50.285	21.694
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	-31.613	31.771
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	41.467	7.030
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6-7	56.843	39.803
Hensættelse filantropisk uddelingselement	14	-27.238	-26.526
Tilskud filantropisk uddelingselement		27.238	26.526
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		116.982	100.298
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-345	-100
Resultat før skat		116.637	100.198
Skat af årets resultat	5	25.607	20
Årets resultat		142.244	100.218

Årsregnskab for 2019

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2019	2018
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.426.691	2.371.828
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	54.624	40.454
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	13.845	13.890
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	3.191	3.460
Materielle anlægsaktiver i alt		2.498.351	2.429.632
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	707.104	798.718
Kapitalandele i joint ventures	11	237.871	203.404
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		952.445	1.009.592
Langfristede aktiver i alt		3.450.796	3.439.224
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		63.303	33.492
Andre tilgodehavender		32.063	11.147
Periodeafgrænsningsposter		892	921
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		25.607	0
Tilgodehavender i alt		121.865	45.560
Likvide beholdninger		36.354	30.817
Kortfristede aktiver i alt		158.219	76.377
AKTIVER I ALT		3.609.015	3.515.601

Årsregnskab for 2019

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2019	2018
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		3.161.774	3.019.530
Egenkapital i alt		3.411.774	3.269.530
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	25.015	41.137
Andre hensatte forpligtelser		7.613	13.912
Forudbetalt leje og deposita		14.072	11.562
Langfristede forpligtelser i alt		46.700	66.611
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	50.961	125.617
Andre hensatte forpligtelser < 1 år		0	5.000
Leverandørgæld		1.130	1.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.590	5.559
Anden gæld		80.860	41.433
Kortfristede forpligtelser i alt		150.541	179.460
PASSIVER I ALT		3.609.015	3.515.601
Eventualforpligtelser	15		
Ejerforhold	17		

Årsregnskab for 2019

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018		250.000	2.884.312	3.134.312
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	35.000	35.000
Overført jf. resultatdisponeringen		<u>0</u>	<u>100.218</u>	<u>100.218</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2019		250.000	3.019.530	3.269.530
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	0	0
Overført jf. resultatdisponeringen	16	<u>0</u>	<u>142.244</u>	<u>142.244</u>
Egenkapital 31. december 2019		<u>250.000</u>	<u>3.161.774</u>	<u>3.411.774</u>

Årsregnskab for 2019

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
Årets resultat før skat	116.637	100.198
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.101	511
Resultat af kapitalandele	-9.854	-38.801
Værdiregulering af investeringsejendomme	-56.843	-39.803
Skat	0	7.955
Ændring i driftskapital	17.820	18.074
Pengestrømme fra primære aktiviteter	68.861	48.134
Køb af investeringsejendomme	-146.693	-250.071
Salg af investeringsejendomme	16.487	6.876
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-897	-4.983
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	110	775
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-130.993	-247.403
Indskud ved kapitaltilskud	0	35.000
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	9.458	99.301
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	60.000	50.000
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	7.000	7.000
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	-8.789	1.149
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	67.669	192.450
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	5.537	-6.819
Likvider, primo	30.817	37.636
Likvider, ultimo	36.354	30.817

Årsregnskab for 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2019 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 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

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 2019

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

Investerings ejendomme

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme 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 By & Byg 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:

	2019	2018
Kontorejendomme og andre ejendomme	4,35	4,27
Boligejendomme	2,40	2,40
Alle ejendomme	4,16	4,09

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

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der

Årsregnskab for 2019

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 2019

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 2019

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 & Byg finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	26.408	29.301
Pensioner	3.904	4.472
Andre udgifter til social sikring	243	286
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-1.941</u>	<u>-4.417</u>
Personaleomkostninger	<u>28.614</u>	<u>29.642</u>
Indlejet projektstyring	<u>4.088</u>	<u>2.913</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>32.702</u>	<u>32.555</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>35</u>	<u>38</u>
<p>Af de 35 (38) fuldtidsbeskæftigede er 2 (3) 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	113	514
Finansielle gebyrer	<u>-458</u>	<u>-614</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>-345</u>	<u>-100</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	25.607	0
Skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>20</u>
Årets skat i alt	<u>25.607</u>	<u>20</u>

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.858.791	2.378.919
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	99.581	2.481.060
Årets tilgang til kostpris	-1.000	12.675
Årets afgang til kostpris	-226.038	-13.863
Kostpris ultimo	<u>4.731.334</u>	<u>4.858.791</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.486.963	-1.059.843
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-84.075	-1.473.595
Årets værdireguleringer	56.843	39.488
Årets afgang	209.552	6.987
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.304.643</u>	<u>-2.486.963</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.426.691</u>	<u>2.371.828</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

<u>Regulering af afkast</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af dagsværdi</u>	<u>Alternative afkast</u>
-1,00%	3.193.921	767.229	3,16%
-0,50%	2.757.941	331.250	3,66%
-0,25%	2.581.734	155.043	3,91%
0,00%	2.426.691	-	4,16%
0,25%	2.289.215	-137.476	4,41%
0,50%	2.166.480	-260.211	4,66%
1,00%	1.956.669	-470.022	5,16%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -260 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 331 mio. kr.

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	1.942.683	-484.008	-15.153	85.868
-10,00%	2.104.019	-322.672	-10.102	90.919
-5,00%	2.265.355	-161.336	-5.051	95.970
0,00%	2.426.691	-	-	101.021
5,00%	2.588.027	161.336	5.051	106.072
10,00%	2.749.363	322.672	10.102	111.124
15,00%	2.910.699	484.008	15.153	116.175

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -323 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +323 mio. kr.

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

	2019	2018
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	57.657	2.301.321
Årets tilgang til kostpris	147.693	237.396
Overføres til investeringsejendomme	-99.581	-2.481.060
Kostpris ultimo	105.769	57.657
Værdireguleringer primo	-17.203	-1.291.217
Overføres til investeringsejendomme	84.075	1.473.595
Årets værdireguleringer	0	315
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-118.017	-199.896
Værdireguleringer ultimo	-51.145	-17.203
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.624	40.454

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.223	12.450
Årets tilgang	215	1.773
Kostpris ultimo	<u>14.438</u>	<u>14.223</u>
Afskrivninger primo	-333	-192
Årets afskrivninger	-260	-141
Afskrivninger ultimo	<u>-593</u>	<u>-333</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.845</u>	<u>13.890</u>
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	8.670	6.818
Tilgang	682	3.210
Afgang	-325	-1.358
Kostpris ultimo	<u>9.027</u>	<u>8.670</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.210	-5.423
Afskrivning på afhændede aktiver	325	827
Årets af- og nedskrivninger	-951	-614
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.836</u>	<u>-5.210</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.191</u>	<u>3.460</u>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	260	141
Øvrige materielle anlægsaktiver	951	614
Tab/gevinst ved salg af aktiver	-110	-244
Årets afskrivninger i alt	<u>1.101</u>	<u>511</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2019</u>	<u>2018</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	-579.319	-561.089
Årets resultat	-31.613	31.771
Udbetalt udbytte	<u>-60.000</u>	<u>-50.000</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-670.932</u>	<u>-579.318</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>707.104</u>	<u>798.718</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania By & Bygs andel af egen- kapital	Realdania By & Bygs andel af årets resultat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	<u>2.361</u>	<u>20</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>46.383</u>	<u>-1.999</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>658.360</u>	<u>-29.634</u>

Årsregnskab for 2019

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		2019	2018
11	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	-15.086	-15.116
	Årets resultat	41.467	7.030
	Årets udlodning	-7.000	-7.000
	Værdireguleringer ultimo	19.381	-15.086
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	237.871	203.404
		Andel af egenkapital	Andel af årets resultat
	Navn, Hjemsted	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	237.871
	Selskabskapital 0 kr.		41.467
		Forpligtelser	Om-sætning
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	481.000	491.409
		15.667	19.986
		2019	2018
12	Andre kapitalandele		
	kostpris primo	7.470	7.470
	kostpris ultimo	7.470	7.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.470	7.470

Årsregnskab for 2019

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

	2019	2018
Filantropisk uddelingselement primo	166.754	340.124
Årets filantropiske uddelingselement	27.238	26.526
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 6 og 7	-118.016	-199.896
Filantropisk uddelingselement ultimo	75.976	166.754

Filantropisk uddelingselement

	2019	2018
Forfald indenfor 1 år	50.961	125.617
Forfald indenfor 1-2 år	17.078	35.983
Forfald efter 2 år	7.937	5.154
	75.976	166.754

15 Andre hensatte forpligtigelser

	2019	2018
Andre hensatte forpligtigelser primo	13.912	18.698
Tilgang i året	2.231	673
Anvendt i året	-558	-459
Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-7.972	-5.000
Andre hensatte forpligtigelser ultimo	7.613	13.912

Årsregnskab for 2019

Noter

16 Eventualforpligtelser

Realdania By & Bygs vedtagne men ikke gennemførte kommercielle ejendomsinvesteringer udgør 55,0 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Bispebjerg Bakke I/S er i årsrapporten for Realdania By & Byg indregnet som et joint venture. Der er i Bispebjerg Bakke I/S yderligere kortfristede forpligtigelser på 15,7 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.

17 Forslag til resultatdisponering

	2019	2018
Overført resultat	142.244	100.218
	142.244	100.218

Årsregnskab for 2019

Noter

18 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er enejer 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:

