

# Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2021

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 28. april 2022
Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V  
Årsrapporten indeholder 40 sider

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2021 .....	21
Resultatopgørelse.....	21
Balance.....	22
Egenkapitalopgørelse.....	23
Pengestrømsopgørelse.....	24
Noter.....	25

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2022



Peter Cederfeld

Adm. direktør

Bestyrelse:



Jesper Nygård

Formand



Nina Kovsted Helk



Kenneth Lillelund Winther



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængige

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 7. februar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bønder  
statsaut. revisor  
mne21332



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

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

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

### Bestyrelse

Jesper Nygård (formand)

Nina Kovsted Helk

Kenneth Lillelund Winther

Henrik Stage

### Direktion

Peter Cederfeld

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2022.

## Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	84,3	81,9	84,1	54,8	50,4
Personaleomkostninger	-33,1	-33,4	-32,7	-32,6	-33,3
Resultat af primær drift	50,0	47,1	50,3	21,7	16,5
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	35,4	-5,9	9,9	38,8	-29,0
Værdireguleringer af investeringsejendomme	52,3	70,1	56,8	39,8	92,2
Hensættelse filantropisk uddelingselement	-35,6	-18,9	-27,2	-26,5	-37,5
Tilskud filantropisk uddelingselement	35,6	18,9	27,2	26,5	37,5
Årets resultat	148,0	134,0	142,2	100,2	88,2
<b>Balance</b>					
Egenkapital	3.468,8	3.545,8	3.411,8	3.269,5	3.134,3
Balancesum	3.606,4	3.717,9	3.609,0	3.515,6	3.538,1
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.628,1	2.517,4	2.426,7	2.371,8	1.319,1
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	276,3	273,9	237,9	203,4	203,4
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	536,7	692,1	707,1	798,7	817,0
<b>Erhvervs- og boligareal til udlejning</b>					
Erhvervs- og boligareal til udlejning ultimo året, kvm. (afrundet i hele tusinder) (Boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke indgår med 7.000 kvm.)	94.000	92.000	91.000	90.000	70.000
<b>Likviditet (bruttopengestrømme)</b>					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	61,9	76,5	147,6	255,1	517,5



## 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.

Realdania By & Byg prioriterer aktiviteter, der kan bidrage til at nedbringe Danmarks CO2 emissioner. Der er i 2021 gennemført retrospektive livscyklusanalyser af porteføljeejendommene samt implementeret et energiledelsessystem. Derudover er nedbringelse af byggebranchens CO2 væsentlige temaer i igangværende udviklingsbyggerier.

I årets løb blev projekterne Viggo Møller-Jensens eget hus, Lyngby, Erik Christian Sørensens eget hus, Charlottenlund, Ballonhangaren, København og Dyrehave Mølle, Nyborg afsluttet.

Realdania By & Byg har p.t. 13 igangværende projekter.

Nye projekter i 2021 - 5 ejendomme som vil blive en del af den blivende ejendomsportefølje: Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus, København. Arkitekt Ejnar Ørnholts eget hus, Nakskov, Arkitekt Poul Erik Thyrrings eget hus, Herning, Gammelby Vandmølle, Fredericia og Gelsted Jernbanestation, Fyn.

Både de igangværende og nye projekter har i varierende omfang været påvirket af byggebranchens aktuelle forsinkelser i forsyningskæderne samt af prisstigninger på materialer.

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.

Den globale Corona-pandemi medførte også i 2021 nedlukning i første halvår og ultimo året. Pandemien og restriktionerne har påvirket visse af selskabets aktiviteter og hermed også resultatdannelsen i selskabet, særligt har datterselskabet Hindsgavl og de to fuldautomatiske parkeringsanlæg været påvirket.

Realdania By & Byg har også i 2021 gennemført digitale omvisninger og tilbudt andre digitale oplevelser som supplement til de fysiske omvisninger. Realdania By & Byg Klubben har på trods af pandemien haft en vækst i antallet af medlemmer på 8%, hvilket dog er en lidt lavere medlemsvækst end i tidligere år. I 2021 er der gennemført mere end 100 omvisninger, herunder 28 onlinerundvisninger i regi af Realdania By & Byg Klubben. Knap 12.000 har besøgt selskabets ejendomme enten fysisk eller via online omvisninger.

Realdania By & Byg har i 2021 udgivet 10 publikationer, herunder i forbindelse med afslutning af projekterne samt publikationerne: 'Energiforbedring i historiske bygninger' samt 'Bæredygtighed i arealudvikling; om erfaringerne med DGNB-screening af byområder. Ligeledes er LCA-beregninger af Realdania By & Bygs historiske ejendomme formidlet i en artikelrække bestående

af fem e-mails samt en længere række opslag på sociale medier. Indsatsernes metoder og resultater er desuden blevet formidlet i faglige fora.

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 for 2021 blev 84,3 mio. kr., mod 81,9 mio. kr. i 2020. En stigning på 2,4 mio. kr. i forhold til 2020.

Årets resultat af primær drift blev 50,0 mio. kr. mod 47,1 mio. kr. i 2020. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 94.000 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 overskud på 35,4 mio. kr. i 2021 mod et underskud på 5,9 mio. kr. i 2020. Driften i datterselskaber og joint venture har opfyldt forventningerne i 2021.

Årets værdireguleringer af ejendomsportefølje udgør 52,3 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer 70,7 mio. kr.

Årets resultat blev et overskud på 148 mio. kr., hvilket er 14 mio. kr. bedre end i 2020, hvor resultatet udgjorde 134 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2021 udgør 3.468,8 mio. kr. I 2020 udgjorde egenkapitalen 3.545,8 mio. kr. Ændringen af egenkapitalen udgør netto minus 77 mio. kr. Ændring i egenkapitalen er sammensat årets resultat på 148 mio. kr. og udbetalt udbytte med 225 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 813 mio. kr. svarende til 23 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver. Det er 3% lavere end sidste år.

I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS, Boligejendom ApS og ejendomsselskabet Seniorbo ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi, salg, jura, kommunikation og markedsføring.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

## Forventninger til 2022

Selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2022.

Det er vurderingen, at forsinkelser i forsyningskæderne samt stigninger på materialer er forbigående, men at disse udfordringer vil strække sig ind i 2022.

I 2022 forventer Realdania By & Byg at kunne nedbringe selskabets eget CO<sub>2</sub> aftryk ved brug af systematisk energiledelse og derigennem at bidrage til at styrke viden om energieffektiviseringer både for nye ejendomme og i den historiske bygningsmasse.

I Arealudvikling A/S er de fire igangværende arealudviklingselskaber alle i salgsfasen. Der er fortsat god interesse fra investorerne i forhold til realiseringen af projekterne uagtet den igangværende Corona-pandemi.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på 85-90 mio. kr., hvilket er i niveau med realiseret 2021. Årets resultat før skat for 2022 forventes i niveau 50-55 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

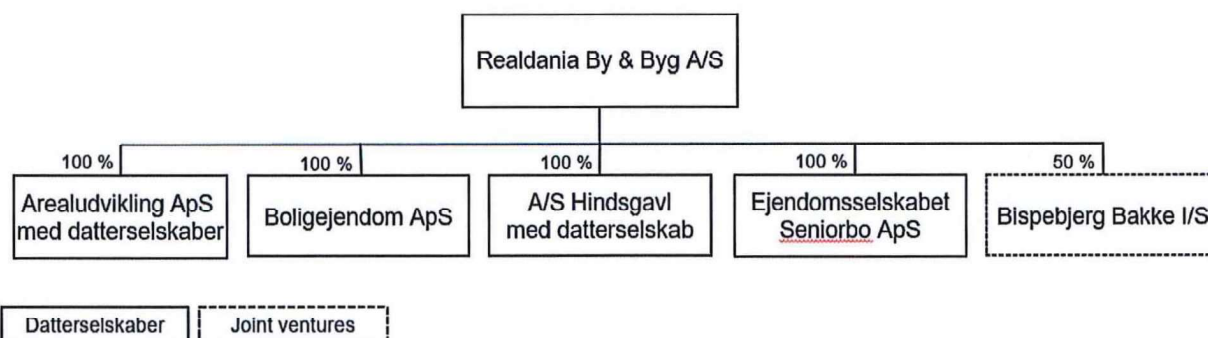
### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2021.

### Datterselskaber og joint venture

Realdania By & Byg ejer 4 helejede datterselskaber og indgår i et joint venture.

- Arealudvikling ApS ejer kapitalandele i byudviklingselskaberne 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 2028 til 2043.
- Boligejendom ApS solgte de sidste tilbageværende jordarealer i 2020. Selskabet bibeholdes indtil videre til eventuelle nye aktiviteter indenfor det byggede miljø.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart.
- Ejendomsselskabet Seniorbo ApS ejer ejendommen opført til Seniorbofællesskabet Havtorn.
- 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 indenfor bl.a. 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 økonomisk bæredygtigt grundlag. Ejendommene er beliggende i Danmark (en i 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.

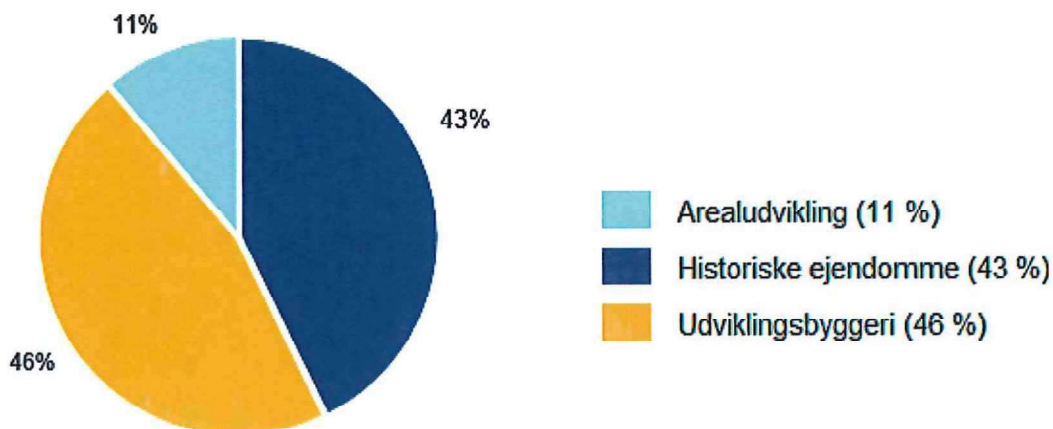
Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommuner arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt arealudvikling herunder byplanlægning,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

I 2022 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, åbent hus-arrangementer i selskabets ejendomme, 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 2021. Figuren indeholder ejendomme i drift samt igangværende projekter indenfor indsatsområderne: Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling.



### Historiske ejendomme:

Figur 2: Indsatsområdernes andel af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdien 31. december 2021.

Porteføljens historiske ejendomme består af 54 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 2021

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
Bent Madsens Gård	1700-1795	Dreslette	Ukendt
Fangerhuse i Ilimanaq	1751-1778	Ilimanaq, Grønland	Ukendt

## Historiske ejendomme i drift 2021 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Et husmandsbrug, lollandsk egnsbyggeskik	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt
Digegevrens Hus	1777-1779	Tønder	Ukendt
Hindsgavl Slot	1784-1785	Middelfart	Hans Næss
Højergaard (Den tyske Præstegård)	1823	Højer	Ukendt
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
Bindsbølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindsbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Skagen Grå Fyr	1858	Skagen	Niels Siegfred Nobelong
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt
Meldahls Rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Tanghus på Læsø, Kallnes hus	1865	Læsø	Egnsbyggeskik
Højgården	1873	Sejersø	Ukendt
Tvedes Rådhus i Sorø	1880	Sorø	Frederik Vilhelm Tvede
Forhus til Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt
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
Ballonhangaren	1917	København	Kaptajn Gottschalk
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
Viggo Møller-Jensens eget hus	1939	Lyngby	Viggo Møller-Jensen
Arne Jacobsens eget hus i Klampenborg	1951	Klampenborg	Arne Jacobsen
Varmings eget hus	1952	Gentofte	Eva og Nils Koppel / Jørgen Varming

## Historiske ejendomme i drift 2021 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
Karen og Ebbe Clømmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clømmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevejle	Sven Eske Kristensen
Erik Christian Sørensens eget hus	1955	Charlottenlund	Erik Christian Sørensen
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 2021

Ved udgangen af 2021 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 2021

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Gammelby Vandmølle	1579-1897	Fredericia	Ukendt	2021-2024
Nørre Sødam	1600-1767	Møgeltønder	Ukendt	2019-2023
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2023
Ove Jensens Gård	1900-1927	Korup, fyn	Ukendt	2020-2022
Gelsted Jernbanestation	1908-1909	Gelsted, Fyn	Henrich Wenck	2121-2023
Ejnar Ørnsholts eget hus	1918-1919	Nakskov	Ejnar Ørnsholt	2021-2023
Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus	1935-1939	København	Kay Fisker	2121-2022
Glasalstrup	1967	Hasselager, Aarhus	Knud Blach Petersen	2018-2022
Poul Erik Thyrrings eget hus	1971	Herning	Poul Erik Thyrring	2121-2023

Tabel 2 Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2021

## 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 bl.a. nye materialer, teknologier, bo-koncepter og arkitektoniske og bæredygtige løsninger. Porteføljen består af 5 ejendomme.

### Udviklingsbyggeri i drift 2021

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn Nørgaard / Boldsen & Holm Ark.
Tietgens Ærgrelse	2010	København K	Tony Fretton Arc.
DOKK1, parkeringsanlæg	2015	Aarhus	Schmidt, Hammer og Lassen
BLOX med parkeringsanlæg	2018	København K	OMA / Rem Koolhaas
Oluf Bagers Plads	2019	Odense	Praksis Arkitekter

Tabel 3 Udviklingsbyggerier i drift 2021

Ved udgangen af 2021 har Realdania By & Byg 13 igangværende projekter, hvoraf 4 er udviklingsbyggeri. I tabel 4 ses de 4 igangværende projekter.

### Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2021

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2023	Ej fastlagt / projekt II	-----
Sunde Boliger Renovering (3 én-families huse)	2017-2022	Randers	-----
Bæredygtigt etagebyggeri	2019-2023	Fredericia	JAJA Architects
Det effektive byggeri	2020-2023	Fredericia	Vilhelm Lauritzen

Tabel 4 Udviklingsbyggerier under opførelse/ombygning ultimo 2021

### 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.
- I projektet Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer er en ejendom købt i 2018 i Faaborg, restaureret og solgt i 2020. I projekt indgår yderligere udvikling af en ejendom, beliggenhed ej fastlagt.
- Seniorbofællesskab færdigopført i 2020, herefter overdraget til et helejet datterselskab, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS.



## 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 2021

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	292.000	147.000	145.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	55.000	195.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	8.000	112.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	334.000	319.000	15.000

Tabel 5 Arealudviklingsprojekter ultimo 2021, Etagemeter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reservede etagemeter og betingede handler.

## Ejendomsdrift

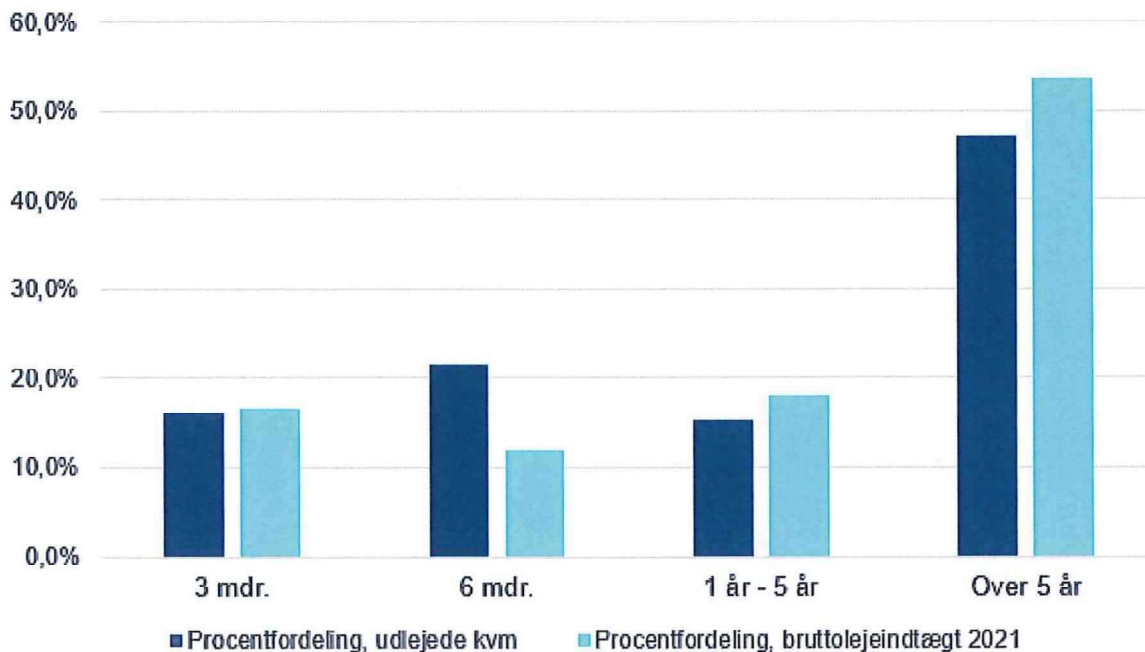
Ved udgangen af 2021 består ejendomsporteføljen af 59 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 94.000 m<sup>2</sup>. I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler og en ridehal (ballonhangaren).

Realdania By & Byg har i 2021 udlejet 80% af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervsmæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning om, at ejendommene skal være tilgængelige. Derudover aftales det i alle lejekontrakter, som Realdania By & Byg indgår, at Realdania By & Byg kan foretage fremvisning af den enkelte ejendom op til 2 gange årligt.

Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder med tomgang. Ultimo 2021 er ca. 3.200 m<sup>2</sup> svarende til 3,3 % af det lejbærende areal ledigt eller under istandsættelse i forbindelse med lejerskifte. De ca. 2.300 m<sup>2</sup> vedrører en erhvervs ejendom, som blev taget ud af drift primo 2020 for istandsættelse. Istandsættelse forventes at være tilendebragt i løbet af 1. halvår 2022. Udtages denne ejendom ved beregning af tomgangsprocent, ændres denne til 0,9 %.

## Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

Figur 3 viser det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår (opsigelsesvarslets restløbetid) og fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2021 ud fra samme kriterier.



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

Det fremgår af figur 3, at 16 % af de udlejede kvm i 2021 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 22 % af de udlejede kvm i 2021 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 15 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år og 47 % af de udlejede kvm har en opsigelses-varighed på over 5 år. 62 % af de udlejede kvm har et opsigelsesvarsel på over 1 år, hvilket skyldes, at lejer ved indgåelse af erhvervslejemål forpligtiger sig til længere uopsigelighedsvilkår.

Det fremgår ligeledes af figur 3, at 17 % af bruttolejen i 2021 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 12 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 17 og 54 % 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 uopsigelighedsvilkår fra lejers side på 5 år og derover. Derefter indtræder almindelige

opsigelsesbestemmelser på 6 måneders varighed for erhvervslejemål. Disse repræsenterer 12 % af de samlede bruttolejeindtægter jf. figur 3, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 16 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2021. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes fortsat lav.

Alle lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimumudviklingen 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 ejendomstyper.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2021 en positiv regulering på 52,3 mio. kr.

Ejendommene er generelt forsikret til fuld- og nyværdi eller 1. risiko (en aftalt maksimal erstatningssum), 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 ejendommens 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 2.628 mio. kr. pr. 31. december 2021.

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%	3.701.628	1.073.525	2,45%
-0,50%	3.073.831	445.727	2,95%
-0,25%	2.833.545	205.442	3,20%
<b>0,00%</b>	<b>2.628.103</b>	-	<b>3,45%</b>
0,25%	2.450.438	-177.665	3,70%
0,50%	2.295.272	-332.831	3,95%
1,00%	2.037.267	-590.836	4,45%

Tabel 6 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien udgør 2.628 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 90,6 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,45 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -333 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 446 mio. kr.

Som det fremgår af tabel 6, vil en marginal ændring i afkastsats have relativ stor påvirkning på dagsværdien af ejendomsporteføljen. Afkastprocenten kan blandt andet påvirkes af det generelle renteniveau på fremmedkapital, indlånsrenten på kapital i kreditinstitutter og udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype.

Følsomhedsanalyse ved ændringer i nettoleje – dagsværdipåvirkning:

Regulering af nettoleje	Dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af dagsværdi (tkr.)	Påvirkning af nettoleje (tkr.)	Nettoleje (tkr.)
-15,00%	2.099.803	-528.301	-18.216	72.403
-10,00%	2.275.903	-352.200	-12.144	78.476
-5,00%	2.452.003	-176.100	-6.072	84.548
<b>0,00%</b>	<b>2.628.103</b>	-	-	<b>90.620</b>
5,00%	2.804.204	176.100	6.072	96.692
10,00%	2.980.304	352.200	12.144	102.764
15,00%	3.156.404	528.301	18.216	108.836

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i nettoleje

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -352 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +352 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 370.000 visninger i 2021, hvilket er en stigning i forhold til 2020. Der var i 2021 1,3 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 8.800 gange i lokale, regionale og nationale medier, hvilket svarer til omtalen i 2020.

### **Udgivelser**

I 2021 har Realdania By & Byg udgivet 10 nye publikationer: Erik Christian Sørensens eget hus (både DK og UK version), Viggo Møller-Jensens eget hus, Dyrehave Mølle, Ballonhangaren, Energiforbedring i historiske huse, Seniorbofællesskabet Havtorn, Bæredygtighed i arealudvikling, Philanthropic Investment in Historic Buildings, Philanthropic Investment in Urban Development, Philanthropic Investment in Building Development Projects og Årbog 2021.

### **Arrangementer**

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2021 blev der gennemført mere end 100 rundvisninger, heraf 28 online i regi af Realdania By & Byg Klubben, hvilket fortsat ligger noget under niveau i forhold til antallet af rundvisninger i de senere år. Nedgangen i antallet af rundvisninger skyldes nedlukninger og forsamlingsforbud i første halvår i 2021. 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 2021 været afholdt 2 åbent hus-arrangementer (Dyrehave Mølle og Ballonhangaren) med restriktioner og begrænsninger på deltagelse. I alt har ca. 11.853 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2021, hvilket er en stigning på 186 procent i forhold til sidste år, hvor forsamlingsforbud var gældende en større del af året.

Brugen af digitale kanaler og formidlingsformater er også styrket i 2021 og vil fremadrettet blive fastholdt som et supplement til fysiske rundvisninger. Den øgede digitale tilstedeværelse har resulteret i, at antallet af modtagere af det gratis nyhedsbrev er steget med 14%, og at antallet af følgere på de digitale kanaler samlet set er øget med 26 %.

### **Realdania By & Byg Klubben**

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2021 steget til 5.021 medlemmer, hvilket svarer til en stigning på 8 % i forhold til 2020. Det er 7. år i træk, at antallet af medlemmer er steget.

## Årsregnskab for 2021

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>84.343</b>	<b>81.858</b>
Personaleomkostninger	3	-33.081	-33.415
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-1.263	-1.389
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>49.999</b>	<b>47.054</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	23.545	-48.961
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	11.893	43.065
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6	52.310	70.658
Hensættelse filantropisk uddelingselement	14	-35.578	-18.864
Tilskud filantropisk uddelingselement		35.578	18.864
<b>Resultat før finansielle indtægter og omkostninger</b>		<b>137.747</b>	<b>111.816</b>
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-414	-717
<b>Resultat før skat</b>		<b>137.333</b>	<b>111.099</b>
Skat af årets resultat	5	10.651	22.944
<b>Årets resultat</b>		<b>147.984</b>	<b>134.043</b>

## Årsregnskab for 2021

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2021	2020
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	2.628.103	2.517.430
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	41.417	62.325
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	13.325	13.540
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	2.460	2.613
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.685.305</b>	<b>2.595.908</b>
<b>Andre langfristede aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	536.687	692.142
Kapitalandele i joint ventures	11	276.278	273.935
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>		<b>820.435</b>	<b>973.547</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>3.505.740</b>	<b>3.569.455</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		37.946	69.260
Andre tilgodehavender		6.883	22.033
Periodeafgrænsningsposter		995	867
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	12.172	16.942
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>57.996</b>	<b>109.102</b>
Likvide beholdninger		42.658	39.364
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>100.654</b>	<b>148.466</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.606.394</b>	<b>3.717.921</b>



## Årsregnskab for 2021

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

<b>Passiver</b>	Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		<u>3.218.801</u>	<u>3.295.817</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.468.801</u></b>	<b><u>3.545.817</u></b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Filantropisk uddelingselement	14	43.669	37.534
Andre hensatte forpligtelser	15	9.047	8.740
Forudbetalt leje og deposita		<u>16.192</u>	<u>15.018</u>
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b><u>68.908</u></b>	<b><u>61.292</u></b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	31.676	25.761
Andre hensatte forpligtelser < 1 år	15	500	0
Leverandørgæld		8	174
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.913	34.519
Anden gæld		<u>34.588</u>	<u>50.358</u>
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b><u>68.685</u></b>	<b><u>110.812</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>3.606.394</u></b>	<b><u>3.717.921</u></b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	16		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	17		
<b>Ejerforhold</b>	18		

## Årsregnskab for 2021

### Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020		250.000	3.161.774	0	3.411.774
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	0	0	0
Overført jf. resultatdisponeringen		0	134.043	0	134.043
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>		<b>250.000</b>	<b>3.295.817</b>	<b>0</b>	<b>3.545.817</b>
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	0	0	0
Ekstraordinær udbytte		0	-225.000	225.000	0
Udbytte		0	0	-225.000	-225.000
Overført jf. resultatdisponeringen	17	0	147.984	0	147.984
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>		<b>250.000</b>	<b>3.218.801</b>	<b>0</b>	<b>3.468.801</b>

## Årsregnskab for 2021

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2021	2020
Årets resultat før skat	137.333	111.099
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.263	1.388
Resultat af kapitalandele	-35.437	5.897
Værdiregulering af investeringsejendomme	-52.310	-70.658
Skat	15.420	31.610
Ændring i driftskapital	-913	-21.404
<b>Pengestrømme fra primære aktiviteter</b>	<b>65.356</b>	<b>57.932</b>
Køb af investeringsejendomme	-60.984	-75.768
Salg af investeringsejendomme	0	16.440
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-895	-780
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	0	275
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-61.879</b>	<b>-59.833</b>
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	34.285	29.838
Udbetalt udbytte	-225.000	0
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	179.000	-34.000
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	9.550	7.000
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	1.982	2.073
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-183</b>	<b>4.911</b>
<b>Årets pengestrøm (ændring i likvider)</b>	<b>3.294</b>	<b>3.010</b>
Likvider, primo	39.364	36.354
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>42.658</b>	<b>39.364</b>

# Årsregnskab for 2021

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2021 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 2021

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Afskrivning på driftsmateriel og inventar**

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

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

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

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Hensættelse til filantropiske uddelingselementer**

De filantropiske uddelingselementer i ejendommene 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 2021

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

#### Skat af årets resultat

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

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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

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

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania 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:

	2021	2020
Kontorejendomme og andre ejendomme	3,59	3,68
Boligejendomme	2,41	2,31
<b>Alle ejendomme</b>	<b>3,45</b>	<b>3,53</b>

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

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

# Årsregnskab for 2021

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

tilføjer 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 2021

## 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 2021

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

#### Kortfristede forpligtelser

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

#### Pengestrømsopgørelse

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

#### Pengestrømme fra primære aktiviteter

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

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

#### Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

### 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Forventningen til resultatet for 2022 er forbundet med noget usikkerhed, da det generelle aktivitetsniveau kan blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.445	27.051
Pensioner	3.943	3.942
Andre udgifter til social sikring	263	211
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-1.400</u>	<u>-1.500</u>
Personaleomkostninger	<u>29.251</u>	<u>29.704</u>
Indlejet projektstyring	<u>3.830</u>	<u>3.711</u>
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>33.081</u></b>	<b><u>33.415</u></b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>35</u>	<u>35</u>
<p>Af de 35 (35) fuldtidsbeskæftigede er 2 (2) 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>		
<b>4 Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Øvrige renteindtægter	310	142
Finansielle gebyrer	<u>-724</u>	<u>-859</u>
<b>Finansielle indtægter og omkostninger i alt</b>	<b><u>-414</u></b>	<b><u>-717</u></b>
<b>5 Årets skat</b>		
Årets aktuelle skat	12.172	16.942
Skat vedrørende tidligere år	<u>-1.521</u>	<u>6.002</u>
<b>Årets skat i alt</b>	<b><u>10.651</u></b>	<b><u>22.944</u></b>

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2021	2020
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.786.487	4.731.334
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	76.670	77.558
Årets tilgang til kostpris	20.813	8.181
Årets afgang til kostpris	0	-30.586
Kostpris ultimo	4.883.970	4.786.487
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.269.057	-2.304.643
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-39.120	-49.218
Årets værdireguleringer	52.310	69.058
Årets afgang	0	15.746
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	-2.255.867	-2.269.057
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)</b>	<b>2.628.103</b>	<b>2.517.430</b>

Der er ved salg af ejendom i 2020 realiseret en avance på 1.600 tkr. Avance indgår sammen med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

#### Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

Regulering af afkast	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.701.628	1.073.525	2,45%
-0,50%	3.073.831	445.727	2,95%
-0,25%	2.833.545	205.442	3,20%
0,00%	<b>2.628.103</b>	-	<b>3,45%</b>
0,25%	2.450.438	-177.665	3,70%
0,50%	2.295.272	-332.831	3,95%
1,00%	2.037.267	-590.836	4,45%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -333 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 446 mio. kr.

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### Følsomhedsanalyse nettleje

Regulering af nettleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettleje	Nettleje
-15,00%	2.099.803	-528.301	-18.216	72.403
-10,00%	2.275.903	-352.200	-12.144	78.476
-5,00%	2.452.003	-176.100	-6.072	84.548
0,00%	<b>2.628.103</b>	-	-	<b>90.620</b>
5,00%	2.804.204	176.100	6.072	96.692
10,00%	2.980.304	352.200	12.144	102.764
15,00%	3.156.404	528.301	18.216	108.836

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -352 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +352 mio. kr.

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

	2021	2020
<b>7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning</b>		
Kostpris primo	95.796	105.769
Årets tilgang til kostpris	40.170	67.586
Overføres til investeringsejendomme	-76.670	-77.559
Kostpris ultimo	<u>59.296</u>	<u>95.796</u>
Værdireguleringer primo	-33.471	-51.144
Overføres til investeringsejendomme	39.120	49.219
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-23.528	-31.546
Værdireguleringer ultimo	<u>-17.879</u>	<u>-33.471</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>41.417</u></b>	<b><u>62.325</u></b>

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2021	2020
<b>8 Inventar i investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.438	14.438
Årets tilgang	0	0
Kostpris ultimo	14.438	14.438
Afskrivninger primo	-898	-593
Årets afskrivninger	-216	-305
Afskrivninger ultimo	-1.114	-898
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.324</b>	<b>13.540</b>
<b>9 Øvrige materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	9.267	9.028
Tilgang	895	780
Afgang	0	-540
Kostpris ultimo	10.162	9.268
Af- og nedskrivninger primo	-6.654	-5.836
Afskrivning på afhændede aktiver	-1	247
Årets af- og nedskrivninger	-1.048	-1.066
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.703	-6.655
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.459</b>	<b>2.613</b>
<b>Årets afskrivninger</b>		
Inventar i investeringsejendomme	215	305
Øvrige materielle anlægsaktiver	1.048	1.066
Tab/gevinst ved salg af aktiver	0	18
<b>Årets afskrivninger i alt</b>	<b>1.263</b>	<b>1.389</b>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.412.036	1.378.036
Kapitaltilgang	6.000	34.000
Kostpris ultimo	<u>1.418.036</u>	<u>1.412.036</u>
Værdireguleringer primo	-719.894	-670.932
Årets resultat	23.545	-48.962
Udbetalt udbytte	-185.000	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-881.349</u>	<u>-719.894</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>536.687</u></b>	<b><u>692.142</u></b>

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>7.208</u>	<u>-5.518</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>1.999</u>	<u>-109</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>508.418</u>	<u>29.044</u>
Ejendomsselskabet Seniorbo ApS	100 %	<u>19.062</u>	<u>128</u>

## Årsregnskab for 2021

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>11</b>	<b>Kapitalandele i joint ventures</b>		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	55.446	19.381
	Årets resultat	11.892	43.065
	Årets udlodning	-9.550	-7.000
	Værdireguleringer ultimo	57.788	55.446
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>276.278</u></b>	<b><u>273.936</u></b>
		Andel af egenkapital	Andel af årets resultat
	<b>Navn, Hjemsted</b>	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	276.278
	Selskabskapital 0 kr.		11.892
		Forpligtelser	Om-sætning
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	<u>553.000</u>	<u>563.836</u>
		<u>15.966</u>	<u>19.545</u>
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>12</b>	<b>Andre kapitalandele</b>		
	kostpris primo	7.470	7.470
	kostpris ultimo	7.470	7.470
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.470</u></b>	<b><u>7.470</u></b>

## Årsregnskab for 2021

### 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	2021	2020
Filantropisk uddelingselement primo	63.295	75.975
Årets filantropiske uddelingselement	35.578	18.864
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 6 og 7	-23.528	-31.544
<b>Filantropisk uddelingselement ultimo</b>	<b>75.345</b>	<b>63.295</b>

Filantropisk uddelingselement	2021	2020
Forfald indenfor 1 år	31.676	25.761
Forfald indenfor 1-2 år	30.484	20.657
Forfald efter 2 år	13.185	16.877
	<b>75.345</b>	<b>63.295</b>

15 Andre hensatte forpligtigelser	2021	2020
Andre hensatte forpligtigelser primo	8.739	7.613
Tilgang i året	1.160	1.126
Anvendt i året	-352	0
Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-500	0
<b>Andre hensatte forpligtigelser ultimo</b>	<b>9.047</b>	<b>8.739</b>



## Årsregnskab for 2021

### Noter

#### 16 Eventualforpligtelser

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 forpligtelser på 16,0 mio. kr.

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

Realdania By & Byg er momsællesregistreret 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

	2021	2020
Overført resultat	147.984	134.043
	<b>147.984</b>	<b>134.043</b>

## Årsregnskab for 2021

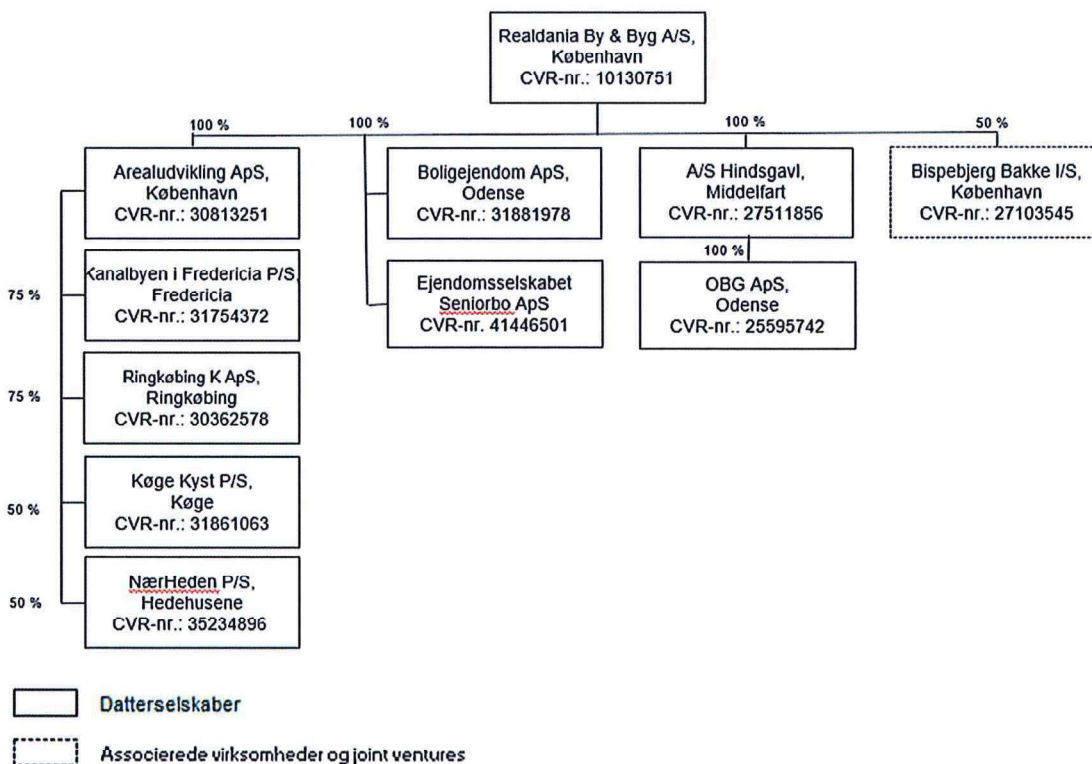
### Noter

#### 18 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, København V, er ene-ejer 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:





Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-625179501557

Anna Hygum Clausen

28-04-2022 10:24

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 09b9e728-533a-466de-ac4d-1c60bef8028d