

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2020

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 29. april 2021
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 2020	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 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 8. februar 2021

EY 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
Kenneth Lillelund Winther
Henrik Stage

Direktion

Peter Cederfeld

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. april 2021.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	81,9	84,1	54,8	50,4	45,0
Personaleomkostninger	-33,4	-32,7	-32,6	-33,3	-33,3
Resultat af primær drift	47,1	50,3	21,7	16,5	11,1
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	-5,9	9,9	38,8	-29,0	19,1
Værdireguleringer af investeringsejendomme	70,1	56,8	39,8	92,2	28,8
Hensættelse filantropisk uddelingselement	-18,9	-27,2	-26,5	-37,5	-55,4
Tilskud filantropisk uddelingselement	18,9	27,2	26,5	37,5	55,4
Årets resultat	134,0	142,2	100,2	88,2	70,8
Balance					
Egenkapital	3.545,8	3.411,8	3.269,5	3.134,3	2.786,1
Balancesum	3.717,9	3.609,0	3.515,6	3.538,1	3.524,5
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.517,4	2.426,7	2.371,8	1.319,1	1.309,4
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	276,5	240,5	206,0	206,0	206,0
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	692,1	707,1	798,7	817,0	853,2
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.)	92.000	91.000	90.000	70.000	69.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	76,5	147,6	255,1	517,5	471,6

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 Bent Madsens Gård, Dreslette - Fyn, Højgården, Sejerø og Stines Hus, et husmandsbrug på Lolland samt seniorbofællesskabet Havtorn, Ringkøbing afsluttet.

Realdania By & Byg har p.t. 12 igangværende projekter.

Nye projekter i 2020 var et udviklingsbyggeri med overskriften 'Det Effektive Byggeri', der forventes opført i Kanalbyen i Fredericia. Herudover er erhvervet et jernstøberi samt forhus mod Adelgade 18 - 20 i Præstø og Ove Jensens Gård i Korup på Fyn.

Endelig er der erhvervet landbrugsarealer til 2 ejendomme, Nørre Sødam i Tøndermarsken ved Møgeltønder og Bents Madsens Gård, Dreslette på Fyn.

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 bortviste og politianmeldte en medarbejder i januar 2020 på baggrund af konstateret besvigelse. Tabet blev indarbejdet i regnskabet for 2019.

Som led i opfølgningen på sagen, er der i Realdania By & Byg og i øvrige koncernselskaber, taget de nødvendige forholdsregler, herunder en omhyggelig gennemgang for at sikre at alle systemer og kontrolmiljøer er blevet yderligere justeret og testet med det formål at undgå noget lignende i fremtiden. Dette arbejde er sket i samarbejde med de valgte revisorer og fraud-specialister. Selskabet har et stærkt kontrolmiljø, men det er ikke en 100% garanti mod fejl og besvigelser.

Den globale COVID-19 pandemi medførte 11. marts 2020 en nedlukning af store dele af Danmark og efterfølgende genåbning hen over sommeren. Siden sensommeren er der i Danmark gradvist genindført restriktioner i forhold til forsamlingspåbud, hjemmearbejde samt nedlukninger inden for hotel og restaurationsbranchen. Pandemien og restriktionerne har påvirket årets aktiviteter og resultatdannelsen i selskabet. Som konsekvens af den øgede økonomiske usikkerhed har selskabets ledelse fundet det rigtigt at lade alle ejendomme, som indgår i ejendomsporteføljen, eksternt vurdere i 2020.

I arealudviklingsselskaberne forsinkede situationerne i foråret en række salg, som dog har kunnet gennemføres i efteråret. Igangværende byggepladser og vedligeholdelsesarbejder på ejendommene har i mindre omfang været påvirket af situationen, og Realdania By & Byg valgte da også i foråret at fremskynde en række vedligeholdelsesarbejder for at bidrage til at understøtte økonomien i hele landet. Datterselskabet Hindsgavl samt de to fuldautomatiske parkeringsanlæg, som alle er drevet af Realdania By & Byg, har i væsentlig grad været påvirket af pandemien og af

de deraf afledte restriktioner, på trods af at aktiviteter og omkostninger løbende er tilpasset. Der har løbende været kontakt til lejere, der i særlig grad har været påvirket af situationen. Forsamlingsforbud og restriktioner på antallet af gæster til omvisninger i ejendommene har i væsentlig grad påvirket selskabets formidling og driften af Realdania By & Byg Klubben, der har til formål at formidle selskabets aktiviteter. Realdania By & Byg har valgt at forlænge klubmedlemsskaber med i alt 12 måneder og har omlagt formidlingen af husene til digitale platforme. Realdania By & Byg Klubben har på trods af pandemien haft en vækst i antallet af medlemmer på 15% samt gennemført 99 rundvisninger i selskabets ejendomme i 2020, heraf 6 som on-line omvisninger.

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 2020 blev 81,8 mio. kr., mod 84,1 mio. kr. i 2019. Faldet på 2,3 mio. kr. skyldes pandemien, COVID-19 som ramte Danmark i marts.

Årets resultat af primær drift blev 47,1 mio. kr. mod 50,3 mio. kr. i 2019. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejebærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 92.000 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 underskud på 5,9 mio. kr. i 2020 mod et overskud på 9,9 mio. kr. i 2019. Driften i datterselskaber og joint venture har ikke opfyldt forventningerne i 2020.

Årets værdireguleringer af ejendomsportefølje udgør 70,7 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer 56,8 mio. kr.

Årets resultat blev et overskud på 134,0 mio. kr., hvilket er 8,2 mio. kr. mindre end i 2019, hvor resultatet udgjorde 142,2 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 3.546 mio. kr. I 2019 udgjorde egenkapitalen 3.412 mio. kr. Forøgelsen af egenkapitalen med 134 mio. kr. er afledt af årets positive resultat på 134 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 966 mio. kr. svarende til 26 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver – samme procentandel som sidste år.

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

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Forventninger til 2021

Selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2021.

Realdania By & Byg prioriterer aktiviteter, der kan bidrage til at nedbringe Danmarks CO2 emissioner bl.a. gennem udviklingsbyggerier. I 2021 forventer Realdania By & Byg tillige at have etableret et energiledelsessystem samt at etablere livscyklusanalyser for alle ejendomme.

Hensigten er at styrke arbejdet med at nedbringe selskabets eget CO2 aftryk samt 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 i Nærheden indgået en betinget købsaftale med FB Gruppen om et stort areal. Det forventes, at aftalen bliver endelig i 2021. Ligeledes er der i de 3 andre selskaber fortsat god interesse fra investorerne i forhold til realiseringen af projekterne.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på 80-85 mio. kr., hvilket er i niveau med realiseret 2020. Årets resultat før skat for 2021 forventes i niveau 50-65 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

Forventningen til resultatet for 2021 er forbundet med meget stor usikkerhed, da det generelle aktivitetsniveau vil blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet jf. også omtale af begivenhedens efter balancedagen i note 2. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

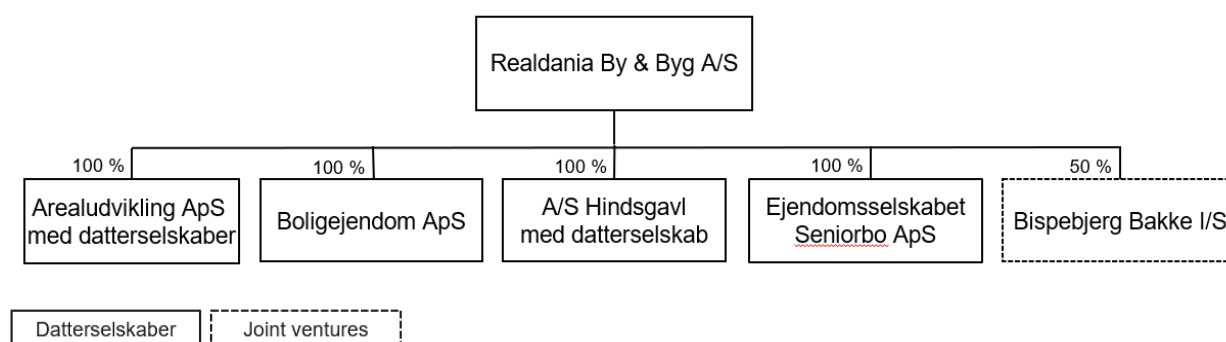
Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2020.

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 har solgt de sidste tilbageværende jordarealer i 2020. Der vil i 2021 ske en vurdering af, hvilke aktiviteter der fremadrettet skal foregå i selskabet, eller om kapital som i dag er i selskabet (likvider midler) skal udloddes til kapitalejer.
- A/S Hindsgavl er ansvarlig for driften af Hindsgavl Slot ved Middelfart.
- Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, stiftet i juni 2020, til varetagelse af ejendom opført for 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 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 (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.

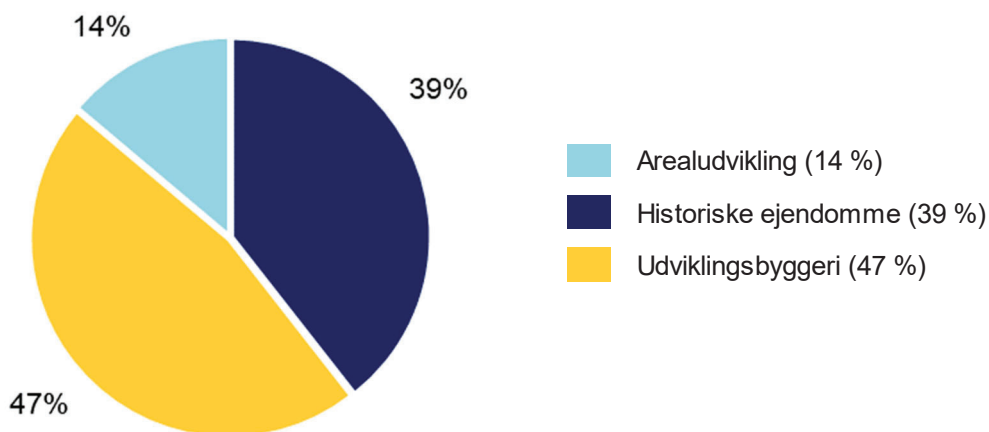
Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommuner arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor specielt arealudvikling herunder byplanlægning,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

I 2021 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 2020. 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 2020.

Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme består af 50 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 2020

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 2020 fortsat

Et husmandsbrug, lollandsk egnsbyggeskik	1775-1788	Pederstrup, Lolland	Ukendt
Digegrevens 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
Komerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Komerup
Bindsebølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindsebøll
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
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
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	Fårevejle	Sven Eske Kristensen
Bertel Udsens eget hus	1956	Lyngby	Bertel Udsen

Historiske ejendomme i drift 2020 fortsat

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

Tabel 1 Historiske ejendomme i drift 2020

Ved udgangen af 2020 har Realdania By & Byg 12 igangværende projekter, hvoraf 8 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 8 igangværende projekter.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2020

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Nørre Sødam	1600-1767	Møgeltønder	Ukendt	2019-2022
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt	2018-2021
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2023
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	2019-2021
Glasalstrup	1967	Hasselager, Aarhus	Knud Blach Petersen	2018-2022
Ove Jensens Gård	1900-1927	Korup, fyn	Ukendt	2020-2022

Tabel 2 Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2020

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 2020

Udviklingsbyggeri	År	Beliggenhed	Arkitekt
Bispebjerg Bakke	2006	København NV	Bjørn Nørsgaard / 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 Baggers Plads	2019	Odense	Praksis Arkitekter

Tabel 3 Udviklingsbyggerier i drift 2020

Ved udgangen af 2020 har Realdania By & Byg 12 igangværende projekter, hvoraf 4 er udviklingsbyggeri. I tabel 4 ses de 4 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførelse/ombygning ultimo 2020

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2022	Faaborg *	Ej fastlagt
Sunde Boliger Renovering (3 en-families huse)	2017-2022	Randers	Ej fastlagt
Bæredygtigt etagebyggeri	2019-2022	Fredericia	Ej fastlagt
Det effektive byggeri	2020-2022	Fredericia	Ej fastlagt

Tabel 4 Udviklingsbyggerier under opførelse/ombygning ultimo 2020

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 Baggers 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 2020

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	292.000	122.000	170.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	55.000	195.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	7.000	113.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	336.000	131.000	205.000

Tabel 5 Arealudviklingsprojekter ultimo 2020, Etagemeter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reserverede etagemeter og betingede handler.

Ejendomsdrift

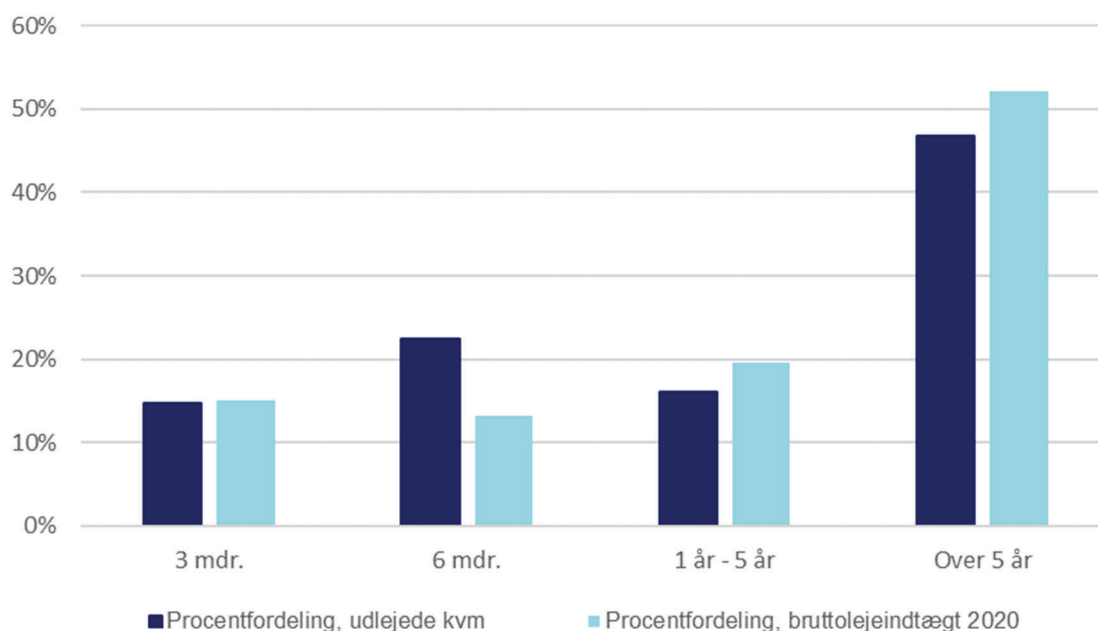
Ved udgangen af 2020 består ejendomsporteføljen af 55 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 92.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler.

Realdania By & Byg har i 2020 udlejet 81% 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 2020 er ca. 3.500 m² svarende til 3,8 % af det lejbærende areal ledigt eller under istandsættelse i forbindelse med lejerskifte. De ca. 2.300 m² vedrører en erhvervsejendom, som blev taget ud af drift primo året for istandsættelse. Istandsættelse forventes at være tilendebragt ved årsskiftet 2021/2022. Udtages denne ejendom ved beregning af tomgangsprocent, ændres denne til 1,3 %.

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 2020 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 15 % af de udlejede kvm i 2020 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 23 % af de udlejede kvm i 2020 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 16 % 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. 63 % af 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 15 % af bruttolejen i 2020 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 13 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 20 og 52 % 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 13 % af de samlede bruttolejeindtægter jf. figur 3, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 15 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2020. 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 2020 en positiv regulering på 69,1 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 2.517 mio. kr. pr. 31. december 2020.

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%	3.510.602	993.172	2,53%
-0,50%	2.932.199	414.769	3,03%
-0,25%	2.709.031	191.601	3,28%
0,00%	2.517.430	-	3,53%
0,25%	2.351.142	-166.288	3,78%
0,50%	2.205.461	-311.969	4,03%
1,00%	1.962.287	-555.143	4,53%

Tabel 6 Følsomhedsanalyse – ændring i afkastprocent

Dagsværdien er 2.517 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 89,0 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,53 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -312 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 415 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%	2.015.699	-501.731	-13.348	75.637
-10,00%	2.182.943	-334.487	-8.898	80.086
-5,00%	2.350.187	-167.244	-4.449	84.535
0,00%	2.517.430	-	-	88.985
5,00%	2.684.674	167.244	4.449	93.434
10,00%	2.851.918	334.487	8.898	97.883
15,00%	3.019.161	501.731	13.348	102.332

Tabel 7 Følsomhedsanalyse – ændring i nettoleje

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -334 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +334 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 290.000 visninger i 2020, hvilket er en stigning i forhold til 2019. Der var i 2020 1,1 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 8.600 gange i lokale, regionale og nationale medier, hvilket er et fald på 2.200 i forhold til 2019. Faldet kan formentlig tilskrives færre arrangementer.

Udgivelser

Realdania By & Byg har i 2020 udgivet bøgerne: Højgården på Sejerø, Stines Hus på Lolland, Bent Madsens Gård på Fyn samt den digitale publikation Elbilerne kommer samt årbogen: 2020. 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 2020 blev der gennemført 99 rundvisninger, heraf 6 on-line rundvisninger i regi af Realdania By & Byg Klubben, hvilket ligger noget under niveau af antallet af rundvisninger i de senere år. Nedgangen i antallet af rundvisninger skyldes Covid19 og forsamlingsforbuddet. 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 2020 været afholdt 2 "Åbent hus arrangementer" i Stines hus på Lolland, hvor 20 deltog i et "lukket" åbent hus arrangement og på Bent Madsens gård på Fyn, hvor 420 interesserede deltog. I alt har godt 4.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2020.

Stort set al formidling har i 2020 været omlagt til digitale kanaler med en række nye digitale tilbud, herunder fagligt orienterede digitale nyhedsflow, webinarer, on-line omvisninger og en serie af egne videoproduktioner. Den øgede digitale tilstedeværelse har resulteret i, at antallet af modtagere af det gratis nyhedsbrev er steget med 27%, og at antallet af følgere på de digitale kanaler samlet set er øget med 33 %.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2020 steget til 4.639 medlemmer, hvilket svarer til en stigning på 15 % i forhold til 2019. Det er 6. år i træk, at antallet af medlemmer er steget.

Årsregnskab for 2020

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		81.858	84.088
Personaleomkostninger	3	-33.415	-32.702
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-1.389	-1.101
Resultat af primær drift		47.054	50.285
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	-48.961	-31.613
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	43.065	41.467
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6-7	70.658	56.843
Hensættelse filantropisk uddelingselement	14	-18.864	-27.238
Tilskud filantropisk uddelingselement		18.864	27.238
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		111.816	116.982
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-717	-345
Resultat før skat		111.099	116.637
Skat af årets resultat	5	22.944	25.607
Årets resultat		134.043	142.244

Årsregnskab for 2020

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2020	2019
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.517.430	2.426.691
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	62.325	54.624
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	13.540	13.845
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	2.613	3.191
Materielle anlægsaktiver i alt		2.595.908	2.498.351
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	692.142	707.104
Kapitalandele i joint ventures	11	273.935	237.871
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		973.547	952.445
Langfristede aktiver i alt		3.569.455	3.450.796
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		69.260	63.303
Andre tilgodehavender		22.033	32.063
Periodeafgrænsningsposter		867	892
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16.942	25.607
Tilgodehavender i alt		109.102	121.865
Likvide beholdninger		39.364	36.354
Kortfristede aktiver i alt		148.466	158.219
AKTIVER I ALT		3.717.921	3.609.015

Årsregnskab for 2020

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2020	2019
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		3.295.817	3.161.774
Egenkapital i alt		3.545.817	3.411.774
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	37.534	25.015
Andre hensatte forpligtelser		8.740	7.613
Forudbetalt leje og deposita		15.018	14.072
Langfristede forpligtelser i alt		61.292	46.700
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	25.761	50.961
Leverandørgæld		174	1.130
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.519	17.590
Anden gæld		50.358	80.860
Kortfristede forpligtelser i alt		110.812	150.541
PASSIVER I ALT		3.717.921	3.609.015
Eventualforpligtelser	15		
Ejerforhold	17		

Årsregnskab for 2020

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2019		250.000	3.019.530	3.269.530
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	0	0
Overført jf. resultatdisponeringen		0	142.244	142.244
Egenkapital pr. 1. januar 2020		250.000	3.161.774	3.411.774
Kapitaltilførelse via kapitaltilskud		0	0	0
Overført jf. resultatdisponeringen	16	0	134.043	134.043
Egenkapital 31. december 2020		250.000	3.295.817	3.545.817

Årsregnskab for 2020

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2020	2019
Årets resultat før skat	111.099	116.637
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	1.388	1.101
Resultat af kapitalandele	5.897	-9.854
Værdiregulering af investeringsejendomme	-70.658	-56.843
Skat	31.610	0
Ændring i driftskapital	-21.404	17.820
Pengestrømme fra primære aktiviteter	57.932	68.861
Køb af investeringsejendomme	-75.768	-146.693
Salg af investeringsejendomme	16.440	16.487
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-780	-898
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	275	111
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-59.833	-130.993
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	29.838	9.458
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	-34.000	60.000
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	7.000	7.000
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	2.073	-8.789
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	4.911	67.669
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	3.010	5.537
Likvider, primo	36.354	30.817
Likvider, ultimo	39.364	36.354

Årsregnskab for 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2020 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 boliglejemaal. Honorarindtægter som omfatter rådgivning og administration.

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

Årsregnskab for 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

Personaleomkostninger

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

Afskrivning på driftsmateriel og inventar

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og i joint ventures

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Hensættelse til filantropiske uddelingselementer

De filantropiske uddelingselementer i ejendomme omkostningsføres og hensættes på bevillingstidspunktet.

Tilskud til filantropiske uddelingselementer

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab for 2020

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:

	2020	2019
Kontorejendomme og andre ejendomme	3,68	4,35
Boligejendomme	2,31	2,40
Alle ejendomme	3,53	4,16

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 2020

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 2020

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 forpligtigelser

Andre hensatte forpligtigelser er øvrige eksisterende forpligtigelser 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 2020

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 nominal 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 2020.

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over i større eller mindre omfang har taget beslutning om at "lukke landene ned", påvirker i stort omfang både verdensøkonomien og lokale økonomier.

Forventningen til resultatet for 2021 er forbundet med meget stor usikkerhed, da det generelle aktivitetsniveau vil blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet jf. også omtale af begivenheden efter balancedagen i årsberetningen. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	27.051	26.408
Pensioner	3.942	3.904
Andre udgifter til social sikring	211	243
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-1.500</u>	<u>-1.941</u>
Personaleomkostninger	<u>29.704</u>	<u>28.614</u>
Indlejet projektstyring	<u>3.711</u>	<u>4.088</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>33.415</u>	<u>32.702</u>
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>		
4 Finansielle indtægter og omkostninger		
Øvrige renteindtægter	142	113
Finansielle gebyrer	<u>-859</u>	<u>-458</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>-717</u>	<u>-345</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	16.942	25.607
Skat vedrørende tidligere år	<u>6.002</u>	<u>0</u>
Årets skat i alt	<u>22.944</u>	<u>25.607</u>

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.731.334	4.858.791
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	77.558	99.581
Årets tilgang til kostpris	8.181	-1.000
Årets afgang til kostpris	-30.586	-226.038
Kostpris ultimo	<u>4.786.487</u>	<u>4.731.334</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.304.643	-2.486.963
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-49.218	-84.075
Årets værdireguleringer	69.058	56.843
Årets afgang	15.746	209.552
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.269.057</u>	<u>-2.304.643</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.517.430</u>	<u>2.426.691</u>

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

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%	3.510.602	993.172	2,53%
-0,50%	2.932.199	414.769	3,03%
-0,25%	2.709.031	191.601	3,28%
0,00%	2.517.430	-	3,53%
0,25%	2.351.142	-166.288	3,78%
0,50%	2.205.461	-311.969	4,03%
1,00%	1.962.287	-555.143	4,53%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -312 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 415 mio. kr.

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje

Regulering af nettoleje	Dagsværdi	Påvirkning af dagsværdi	Påvirkning af nettoleje	Nettoleje
-15,00%	2.015.699	-501.731	-13.348	75.637
-10,00%	2.182.943	-334.487	-8.898	80.086
-5,00%	2.350.187	-167.244	-4.449	84.535
0,00%	2.517.430	-	-	88.985
5,00%	2.684.674	167.244	4.449	93.434
10,00%	2.851.918	334.487	8.898	97.883
15,00%	3.019.161	501.731	13.348	102.332

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -334 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +334 mio. kr.

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

	2020	2019
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	105.769	57.657
Årets tilgang til kostpris	67.586	147.693
Overføres til investeringsejendomme	-77.559	-99.581
Kostpris ultimo	95.796	105.769
Værdireguleringer primo	-51.145	-17.203
Overføres til investeringsejendomme	49.219	84.075
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-31.545	-118.017
Værdireguleringer ultimo	-33.471	-51.145
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.325	54.624

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.438	14.223
Årets tilgang	0	215
Kostpris ultimo	<u>14.438</u>	<u>14.438</u>
Afskrivninger primo	-593	-333
Årets afskrivninger	-305	-260
Afskrivninger ultimo	<u>-898</u>	<u>-593</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.540</u>	<u>13.845</u>
	<hr/>	<hr/>
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.028	8.670
Tilgang	780	682
Afgang	-540	-325
Kostpris ultimo	<u>9.268</u>	<u>9.027</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.836	-5.210
Afskrivning på afhændede aktiver	247	325
Årets af- og nedskrivninger	<u>-1.066</u>	<u>-951</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.655</u>	<u>-5.836</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.613</u>	<u>3.191</u>
	<hr/>	<hr/>
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	305	260
Øvrige materielle anlægsaktiver	1.066	951
Tab/gevinst ved salg af aktiver	18	-110
Årets afskrivninger i alt	<u>1.389</u>	<u>1.101</u>

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.378.036	1.378.036
Kapitaltilgang	34.000	0
Kostpris ultimo	<u>1.412.036</u>	<u>1.378.036</u>
Værdireguleringer primo	-670.932	-579.319
Årets resultat	-48.962	-31.613
Udbetalt udbytte	0	-60.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-719.894</u>	<u>-670.932</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>692.142</u>	<u>707.104</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania	By & Bygs
		By & Bygs andel af egen-kapital	andel af årets resultat efter skat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	<u>6.726</u>	<u>-10.635</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>45.109</u>	<u>-1.274</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>621.374</u>	<u>-36.986</u>
Ejendomsselskabet Seniorbo ApS	100 %	<u>18.934</u>	<u>-66</u>

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		2020	2019
11	Kapitalandele i joint ventures		
	Kostpris primo	218.490	218.490
	Kostpris ultimo	218.490	218.490
	Værdireguleringer primo	19.381	-15.086
	Årets resultat	43.065	41.467
	Årets udlodning	-7.000	-7.000
	Værdireguleringer ultimo	55.446	19.381
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	273.936	237.871
		Andel af egenkapital	Andel af årets resultat
	Navn, Hjemsted	Ejerandel	
	Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	273.936
	Selskabskapital 0 kr.		43.065
		Forpligtelser	Om-sætning
		Ejendom	Aktiver
	Bispebjerg Bakke I/S	553.000	563.836
		15.966	19.545
		2020	2019
12	Andre kapitalandele		
	kostpris primo	7.470	7.470
	kostpris ultimo	7.470	7.470
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.470	7.470

Årsregnskab for 2020

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

Filantropisk uddelingselement primo

Årets filantropiske uddelingselement

Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 6 og 7

Filantropisk uddelingselement ultimo

Filantropisk uddelingselement

Forfald indenfor 1 år

Forfald indenfor 1-2 år

Forfald efter 2 år

15 Andre hensatte forpligtigelser

Andre hensatte forpligtigelser primo

Tilgang i året

Anvendt i året

Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år

Andre hensatte forpligtigelser ultimo

	2020	2019
	<u>75.976</u>	<u>166.753</u>
	18.864	27.238
	-31.545	-118.015
	<u>63.295</u>	<u>75.976</u>
	<u>25.761</u>	<u>50.961</u>
	20.657	17.078
	16.877	7.937
	<u>63.295</u>	<u>75.976</u>
	<u>7.613</u>	<u>13.912</u>
	1.126	2.231
	0	-558
	0	-7.972
	<u>8.739</u>	<u>7.613</u>

Årsregnskab for 2020

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 regnskabsafslæggelsen, 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

	2020	2019
Overført resultat	<u>134.043</u>	<u>142.244</u>
	<u>134.043</u>	<u>142.244</u>

Årsregnskab for 2020

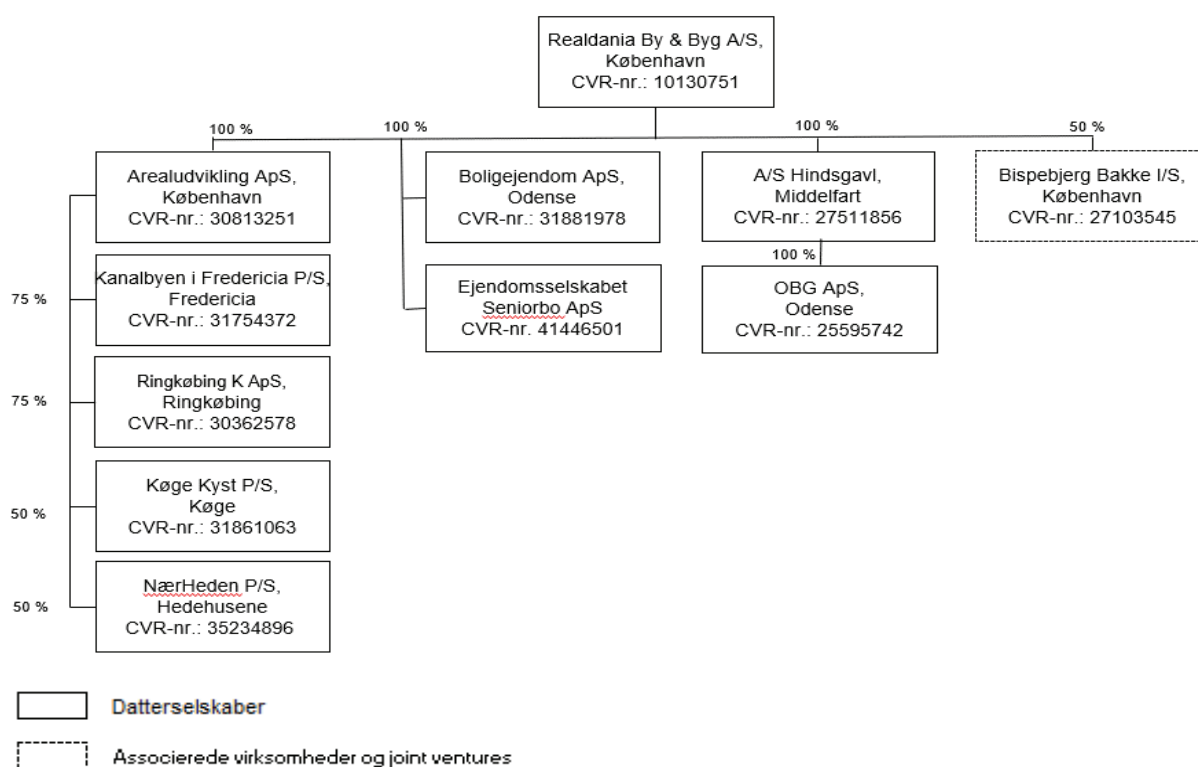
Noter

18 Ejerforhold

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

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

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





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:9208-2002-2-142516845439

Peter Cederfeld de Simonsen

10-02-2021 15:33

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-578951543481

Jesper Nygård

11-02-2021 18:13

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-458364311432

Nina Kovsted Helk

11-02-2021 20:24

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-975308910982

Kenneth Lillelund Winther

11-02-2021 20:52

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-185314298330

Henrik Stage

12-02-2021 11:58

NEM ID

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145471921

Ole Hedemann

12-02-2021 13:12

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: 6f6a021a-ee29-488f0-8823f-ee63a0d1ba0328



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: CVR:30700228-RID:1277382725905

Anne J. N. Toensberg

15-02-2021 11:50

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 tidsstemplet 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: 6f6a021a-ee29-488f0-8823-ee6a30d1ba0328



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
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

29-04-2021 10:57

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

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 signeringservice. 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>