

Realdania By & Byg A/S

Et helejet Realdaniaselskab

Årsrapport 2022

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 27. april 2023
Dirigent: Anna Hygum Clausen

CVR-nr. 10 13 07 51, Jarmers Plads 2, 1551 København V
Årsrapporten indeholder 39 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2022	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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2023



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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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.

Uafhængighed

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.

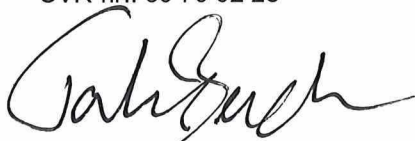
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 6. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bender
statsaut. revisor
mne21332



Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

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 27. april 2023.

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	93,5	84,3	81,9	84,1	54,8
Personaleomkostninger	-33,5	-33,1	-33,4	-32,7	-32,6
Resultat af primær drift	59,3	50,0	47,1	50,3	21,7
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures	35,9	35,4	-5,9	9,9	38,8
Værdireguleringer af investeringsejendomme	137,4	52,3	70,1	56,8	39,8
Filantropisk uddelingselement	-31,5	-35,6	-18,9	-27,2	-26,5
Tilskud filantropisk uddelingselement	31,5	35,6	18,9	27,2	26,5
Årets resultat	233,1	148,0	134,0	142,2	100,2
Balance					
Egenkapital	3.701,9	3.468,8	3.545,8	3.411,8	3.269,5
Balancesum	3.846,7	3.606,4	3.717,9	3.609,0	3.515,6
Anlægsaktiver, investeringsejendomme	2.816,0	2.628,1	2.517,4	2.426,7	2.371,8
Joint ventures, Bispebjerg Bakke I/S, anlægsaktiver, investeringsejendom	297,9	276,3	273,9	237,9	203,4
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	541,9	536,7	692,1	707,1	798,7
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.)	100.000	94.000	92.000	91.000	90.000
Likviditet (bruttopengestrømme)					
Investeringsaktivitet (investeringsejendomme og materiel samt inventar)	73,6	61,9	76,5	147,6	255,1

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 Glasalstrup, Hasselager, Aarhus, Familien Jensens Gård, Korup, Fyn og Kay Fiskers egen lejlighed, Vestersøhus, København afsluttet.

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

I 2022 blev den fredede, tidlige industribygning/købmandsgård, Marcussens Gaard, Aabenraa, erhvervet med overtagelse i januar 2023. Ultimo året blev Vilhelm Lauritzens eget hus, Hellerup, tilføjet samlingen af væsentlige historiske ejendomme, med overtagelse i det nye år.

Ligeledes blev endnu et miniC02 etagebyggeri gangsat – denne gang med fokus på Tegl. Sammen med de to andre igangværende udviklingsbyggerier i Kanalbyen, Fredericia, skal projektet demonstrere nye veje til nedbringelse af C02-aftrykket i byggebranchen. Ultimo året blev det tillige besluttet at forhøje bevillingen til projektet "udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer" med henblik på realisering af et konkret projekt, hvor en utilpasset ejendom i et væsentligt kulturmiljø skal tilpasses og transformeres.

De igangværende projekter har alle været påvirket af forsinkelser i forsyningskæderne, betydelige stigninger i omkostninger som følge af en kombination af stigende priser på både materialer og stigende entrepris- og håndværkerudgifter. For to projekter har det derfor været nødvendigt at udskyde igangsættelsen af arbejderne til 2023. I andre projekter har det været nødvendigt at tilføre flere midler.

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. Der har været arbejdet på at etablere nye arealudviklingsselskaber gennem året.

Den markant stigende inflation, den stigende rente samt de stærkt stigende energipriser har påvirket den samlede ejendomsbranche og dermed også selskabets aktiviteter gennem 2022. I forhold til arealudviklingsselskaberne er der sket en opbremsning i antallet af salg af byggeretter. I forhold til den historiske ejendomsportefølje er der foretaget konkrete vurderinger af den enkelte ejendom, energiforbrug og forsyningskilde med henblik på at vurdere regulering af leje i forhold til risikoen for øgning af tomgangen i ejendommene.

Den globale Corona-pandemi medførte også nedlukning i årets første måneder. I 2022 blev det alene Realdania By & Bygs klub, der blev påvirket, eftersom det i en periode ikke var muligt at gennemføre fysiske omvisninger.

Der er også i 2022 gennemført digitale omvisninger som supplement til de fysiske omvisninger i Realdania By & Bygs ejendomme.

Realdania By & Byg Klubben har i 2022 haft en lille medlemstilgang. I 2022 er der gennemført mere end 200 omvisninger, ophold og andre aktiviteter, herunder 17 onlinerundvisninger. Selskabets ejendomme havde i årets løb 11.400 besøgende i forbindelse med åbent husarrangementer og gennem fysiske og online omvisninger.

Realdania By & Byg har i 2022 udgivet 7 publikationer, herunder i forbindelse med afslutning af projekterne, samt publikationerne Livscyklusvurderinger for historiske bygninger på dansk og engelsk.

Realdania By & Byg prioriterer aktiviteter, der kan bidrage til at nedbringe Danmarks CO2 emissioner. Erfaringerne fra gennemførelsen af retrospektive livscyklusvurderinger af porteføljeejendommene er udgivet, og datasættet er i anonymiseret form stillet til rådighed for forskere og studerende. Derudover er nedbringelse af byggebranchens CO2 væsentlige temaer i igangværende udviklingsbyggerier.

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 2022 blev 93,5 mio. kr., mod 84,3 mio. kr. i 2021. Stigningen på 9,1 mio. kr. er primært afledt af større lejeindtægter på lejemål med omsætningsbestemt husleje.

Årets resultat af primær drift blev 59,3 mio. kr. mod 50,0 mio. kr. i 2021. Årets resultat fremkommer hovedsagligt fra udlejning af fast ejendom. De lejbærende kvadratmeter udgør ved årets udgang 100.000 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 35,9 mio. kr. i 2022 mod et overskud på 35,4 mio. kr. i 2021. Driften i datterselskaber og joint venture har opfyldt forventningerne i 2022.

Årets værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør 137,4 mio. kr. Sidste år udviste årets værdireguleringer 52,3 mio. kr.

Årets resultat blev et overskud på 233,1 mio. kr., hvilket er 85,1 mio. kr. bedre end i 2021, hvor resultatet udgjorde 148,0 mio. kr.

Egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 3.701,9 mio. kr. I 2021 udgjorde egenkapitalen 3.468,8 mio. kr. Ændring i egenkapitalen udgøres af årets resultat på 233,1 mio. kr.

De helejede datterselskaber og joint venture har en samlet dagsværdi på 839,9 mio. kr. svarende til 22 % af Realdania By & Bygs samlede aktiver. Det er 1% lavere end sidste år.

Forventningerne til 2022 var en bruttofortjeneste i niveauet 85 – 90 mio. kr. Den realiserede bruttofortjeneste blev 93,45 mio. kr. Årets resultat før skat og værdireguleringer var forventet i niveauet 50 – 55 mio. kr., mens det realiserede resultat blev 72,2 mio. kr., som primært skyldes den forbedrede bruttofortjeneste samt resultatet af kapitalandele.

I regnskabsåret har Realdania By & Byg ydet bistand til selskaberne Arealudvikling ApS, Boligejendom ApS, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS, Ringkøbing K ApS, Kanalbyen i Fredericia P/S, Nærheden P/S, Køge Kyst P/S, A/S Hindsgavl og OBG ApS. Bistanden omfatter bl.a. kvalitetssikring, økonomi, salg, jura, kommunikation og markedsføring.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

Forventninger til 2023

Selskabets nuværende aktiviteter fortsættes og udvikles yderligere i 2023, herunder arbejde med nye arealudviklingselskaber.

Det er vurderingen, at inflation, højere renteniveauer samt høje energipriser vil påvirke aktiviteterne også ind i 2023 – om end det er meget vanskeligt at vurdere omfanget.

Der vil i driften af ejendommene være skærpet fokus på energieffektiviseringer.

Der budgetteres med en bruttofortjeneste på 95 til 100 mio. kr. Årets resultat før skat for 2023 forventes i niveau 55 til 60 mio. kr. Der budgetteres ikke med værdireguleringer.

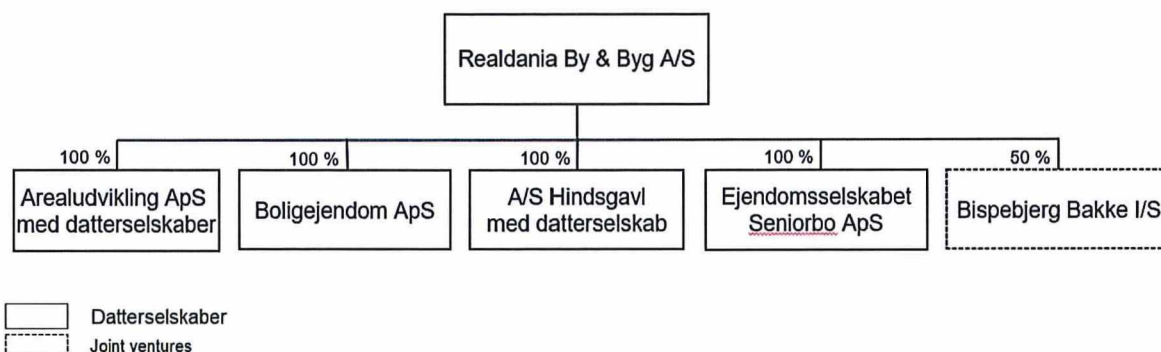
Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Realdania By & Bygs finansielle stilling pr. 31. december 2022.

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 til afslutning i perioden 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 A/S og Håndværkerforeningens Fond Alderstrøst i lige sameje.



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 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 f.eks. være i form af nye materialer, bo-koncepter, teknologier eller arkitektoniske løsninger.

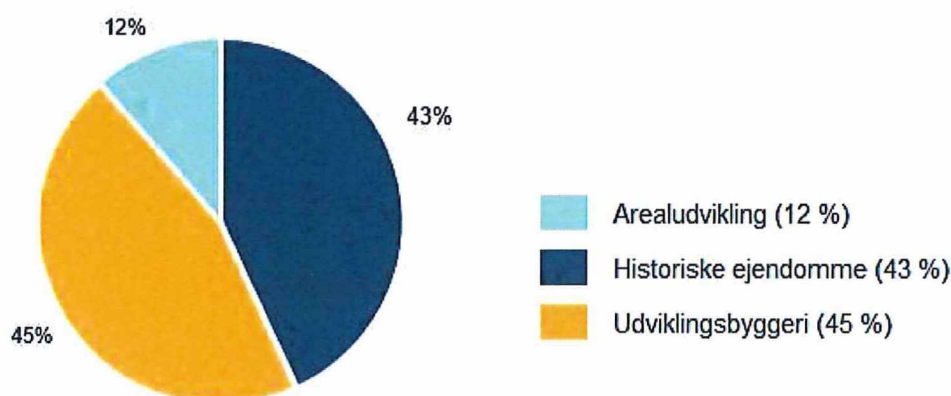
Igennem Arealudvikling ApS og de fire partnerskaber med Køge, Høje Taastrup, Fredericia og Ringkøbing Skjern kommune arbejder Realdania By & Byg med by- og arealudvikling. Formålet er her via konkrete eksempler at opsamle og formidle viden til aktører indenfor arealudvikling herunder byplanlægning, samt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

I 2023 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

Opdeling af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdi pr. 31. december 2022. Figuren indeholder ejendomme i drift samt igangværende projekter indenfor indsatsområderne: Historiske ejendomme, Udviklingsbyggeri og Arealudvikling.



Indsatsområdernes andel af den samlede strategiske indsats opgjort efter dagsværdien 31. december 2022.

Historiske ejendomme:

Porteføljens historiske ejendomme består af 57 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 2022

Historiske ejendomme	Ar	Beliggenhed	Arkitekt
Odense Adelige Jomfrukloster	1504	Odense	Ukendt
Nørre Vosborg	1542-2006	Vemb	Ukendt
Taarnborg	1580	Ribe	Ukendt
Oluf Bagers Mødrene Gård	1586/1840	Odense	Ukendt
Det Harboeske Enkefruekloster	1663-1669	København K	Simon de Pethum
Fæstningens Materialgård	1683-1925	København K	Ukendt
Priors Hus	1690	Ærøskøbing	Ukendt
Bent Madsens Gård	1700-1795	Dreslette	Ukendt
Fangerhuse i Ilimanaq	1751-1778	Ilimanaq, Grønland	Ukendt
Stines hus, et husmandsbrug	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

Historiske ejendomme i drift 2022 fortsat

Historiske ejendomme	Ar	Beliggenhed	Arkitekt
Kochs Tinghus i Store Heddinge	1836	Store Heddinge	Jørgen Hansen Koch
3 byhuse i Hans Jensens Stræde 2, 6 og 8	1840-1925	Odense	Ukendt
Kornerups rådhus i Vordingborg	1843	Vordingborg	Peter Kornerup
Bindesbølls Rådhus i Thisted	1853	Thisted	Michael G. Bindesbøll
Søetatens Pigeskole	1854	København Ø	Bernhard Seidelin
Skagen Grå Fyr	1858	Skagen	Niels Siegfred Nebelong
Dyrehave Mølle	1858	Nyborg	Ukendt
Meldahls Rådhus i Fredericia	1860	Fredericia	Ferdinand Meldahl
Riises Landsted	1860	Frederiksberg	A.J.C. Riise
Kalines hus, et tanghus på Læsø	1865	Læsø	Ukendt
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
Ove Jensens Gård	1900-1927	Korup, fyn	Ukendt
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
Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus	1935-1939	København	Kay Fisker
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
Karen og Ebbe Clemmensens eget hus	1953	Gentofte	Karen og Ebbe Clemmensen
Svend Eske Kristensens eget sommerhus	1954	Fårevejle	Sven Eske Kristensen

Historiske ejendomme i drift 2022 fortsat

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt
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
Glusalstrup	1967	Hasselager, Aarhus	Knud Blach Petersen

Ved udgangen af 2022 har Realdania By & Byg 13 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 tabellen ses de 8 igangværende projekter.

Historiske ejendomme under restaurering og ny-indretning ultimo 2022

Historiske ejendomme	År	Beliggenhed	Arkitekt	Projekt varighed
Gammelby Vandmølle	1579-1897	Fredericia	Ukendt	2021-2024
Nørre Sødam	1600-1767	Møgeltønder	Ukendt	2019-2023
Marcussens Gård	1723-1985	Aabenraa	Ukendt	2022-2024
Støberihallerne	1887	Præstø	Ukendt	2020-2024
Gelsted Jernebanestation	1908-1909	Gelsted, Fyn	Henrich Wenck	2021-2023
Ejnar Ørnsholts eget hus	1918-1919	Nakskov	Ejnar Ørnsholt	2021-2023
Vilhelm Lauritzens eget hus	1958	Hellerup	Vilhelm Lauritzen	2022-2024
Poul Erik Thyrrings eget hus	1971	Herning	Poul Erik Thyrring	2021-2023

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 2022

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

Ved udgangen af 2022 har Realdania By & Byg 13 igangværende projekter, hvoraf 5 er udviklingsbyggeri. I tabellen nedenfor ses de 5 igangværende projekter.

Udviklingsbyggeri under opførsel/ombygning ultimo 2022

Udviklingsbyggeri	Projekt varighed	Beliggenhed	Arkitekt
Udvikling af væsentlige historiske kulturmiljøer	2017-2025	Ej fastlagt (projekt 2 og 3)	Ukendt
Sunde Boliger Renovering (3 én-families huse)	2017-2023	Randers	Ukendt
MiniCO2 etagebyggeri TRÆ	2019-2024	Fredercia	JAJA Architects
Det effektive byggeri	2020-2024	Fredercia	Vilhelm Lauritzen
Mini-CO2 etagebyggeri TEGL	2022-2025	Fredercia	Morris+ Company

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 1 til 3 ejendomme, beliggenhed ej fastlagt.
- Seniorbofællesskab færdigopført i 2020, herefter overdraget til et helejet datterselskab, Ejendomsselskabet Seniorbo ApS.
- Sunde boliger Renovering (3 én-families huse), Randers, projektet er delvis afsluttet i 2022. Projektet bestod af 3 ejendomme, hvoraf de 2 er solgt i 2022. Sidste ejendom er til salg og forventes solgt i 2023.

Arealudvikling

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

Arealudviklingsprojekter ultimo 2022

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	63.000	187.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	12.000	108.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	334.000	311.000	23.000

Etagemeter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reserverede etagemeter og betingede handler.

Ejendomsdrift

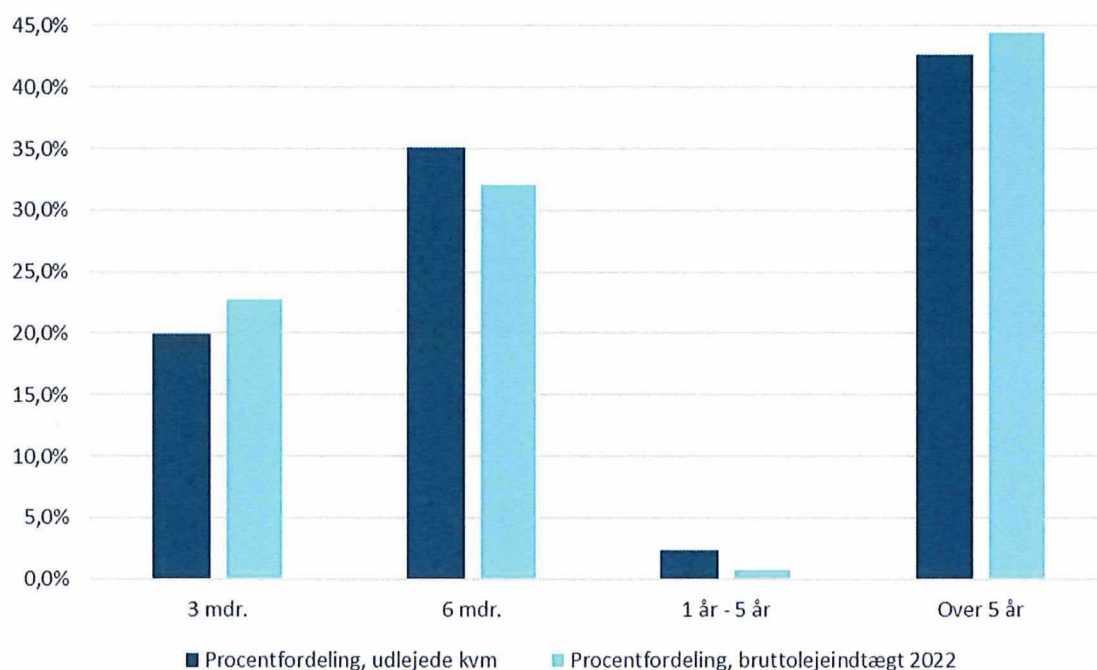
Ved udgangen af 2022 består ejendomsporteføljen af 62 ejendomme i drift. Erhvervs- og boligareal for ejendomsporteføljen udgør 100.000 m². I tilknytning hertil driftes 2 fuldautomatiske parkeringsanlæg med plads til 1.375 personbiler og en ridehal (ballonhangaren).

Realdania By & Byg har i 2022 udlejet 78 % af ejendomsporteføljen (dagsværdi) til erhvervs-mæssige formål, og for en stor del af disse er der tale om funktioner, som i de fleste tilfælde giver adgang for offentligheden. Dette er i god tråd med selskabets målsætning, om at ejendommene skal være tilgængelige. Derudover aftales det i alle lejekontrakter, som Realdania By & Byg indgår, at Realdania By & Byg kan foretage fremvisning af den enkelte ejendom op til 2 gange årligt.

Der har gennem året været udskiftning af lejere i enkelte af enfamiliehusene samt mindre restaureringsopgaver, som har betydet små perioder med tomgang. Ultimo 2022 er ca. 2.000 m² svarende til 2 % af det lejbærende areal ledigt eller under istandsættelse i forbindelse med lejerskifte.

Opsigelsesvilkår for lejekontrakter og bruttolejeindtægt

Nedenfor vises det totale antal udlejede kvm kategoriseret på baggrund af lejekontrakternes opsigelsesvilkår (opsigelsesvarslets restløbetid) og fordelingen af bruttolejeindtægterne for 2022 ud fra samme kriterier.



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

Det fremgår, at 20 % af de udlejede kvm i 2022 kan opsiges med 3 mdr. varsel, typisk enfamiliehusene og lejemålene i boligudlejningsejendommene. 35 % af de udlejede kvm i 2022 kan opsiges med 6 måneders varsel, typisk erhvervslejemålene. 2 % af de udlejede kvm kan opsiges med et varsel på 1-5 år, og 43 % af de udlejede kvm har en opsigelses-varighed på over 5 år. 45 % 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, at 23 % af bruttolejen i 2022 fremkommer fra lejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 mdr. Lejekontrakter med en varighed på 6 måneder udgør 32 % af bruttolejeindtægterne. Bruttolejen for lejekontrakter med en varighed på 1-5 år samt 5 år og derover udgør henholdsvis 1 og 44 % 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 44 % af de samlede bruttolejeindtægter, mens øvrige mindre, individuelle lejemål, primært boliglejemål, har almindelige opsigelsesbestemmelser på 3 måneder og repræsenterer 23 % af de samlede bruttolejeindtægter i 2022. Genudlejningsrisiko i form af tomgang vurderes fortsat lav.

Langt de fleste lejekontrakter indeholder årlige reguleringsbestemmelser på minimumudviklingen i nettoprisindekset. Dette modsvarer generelt den prisudvikling, der forudsættes at være på de løbende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. I efteråret 2022 blev det besluttet, pga. den voldsomme ændring i nettoprisindekset på ca. 10 indekspoint, med baggrund i inflation og stigende energipriser, at lægge loft over stigningen i alle lejekontrakter i Realdania By & Bygs ejendomsportefølje, for at undgå lejerfraflytninger.

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 2022 en positiv regulering på 137,4 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 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 2.816 mio. kr. pr. 31. december 2022.

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	Påvirkning af dagsværdi	Alternative afkast
-1,00%	3.942.839	1.126.860	2,50%
-0,50%	3.285.471	469.492	3,00%
-0,25%	3.032.662	216.683	3,25%
0,00%	2.815.979	-	3,50%
0,25%	2.628.195	-187.784	3,75%
0,50%	2.463.890	-352.089	4,00%
1,00%	2.190.061	-625.918	4,50%

Dagsværdien er 2.816 mio. kr. på basis af nettolejen på ejendomsporteføljen, der er 98,5 mio. kr. Dette giver et gennemsnitligt afkast på 3,50 %.

Hvis afkastkrav ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -352 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 469 mio. kr.

Som det fremgår, 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 nettleje – dagsværdipåvirkning:

<u>Regulering af nettleje</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af nettleje</u>	<u>Nettleje</u>
-15,00%	2.244.052	-571.927	-20.012	78.519
-10,00%	2.434.694	-381.285	-13.341	85.189
-5,00%	2.625.337	-190.642	-6.671	91.860
0,00%	2.815.979	-	-	98.530
5,00%	3.006.621	190.642	6.671	105.201
10,00%	3.197.264	381.285	13.341	111.871
15,00%	3.387.906	571.927	20.012	118.542

Hvis nettlejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -381 mio. kr., mens en stigning i nettlejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +381 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 blev i 2022 målt til 320.000 visninger. Der var i 2022 1,9 mio. visninger af Realdania By & Bygs indhold på de sociale medier, hvilket næsten er en fordobling i forhold til 2021. Selskabet og de enkelte ejendomme og projekter har gennem året været omtalt ca. 8.600 gange i lokale, regionale og nationale medier.

Udgivelser

I 2022 har Realdania By & Byg udgivet 7 nye publikationer: Kay Fiskers egen lejlighed i Vestersøhus, Livscyklusvurdering for historiske ejendomme (både DK og UK-version), Glasalstrup i Hasselager, Søetatens pigeskole i Nyboder, Familien Jensens Gård, Korup – en mønstergård fra 1900 og Årbog 2022.

Arrangementer

Der har gennem året været stor interesse for at besøge såvel de historiske ejendomme som de igangværende projekter. I 2022 blev der gennemført mere end 200 arrangementer, heraf 17 online i regi af Realdania By & Byg Klubben. 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 2022 været afholdt fire åbent hus-arrangementer (Stines hus, Søetatens Pigeskole, Glasalstrup og Familien Jensens Gård). I alt har ca. 11.000 besøgt Realdania By & Bygs ejendomme i løbet af 2022, hvilket er et fald i forhold til sidste år.

Brugen af digitale kanaler og formidlingsformater er også styrket i 2022 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 10 %, og at antallet af følgere på de digitale kanaler er øget med 13 %.

Realdania By & Byg Klubben

Antallet af medlemmer i Realdania By & Byg Klubben var ved udgangen af 2022 steget til 5.084 medlemmer, hvilket er en lille stigning i forhold til antallet af medlemmer i 2021.

Årsregnskab for 2022

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		93.455	84.343
Personaleomkostninger	3	-33.492	-33.081
Afskrivning på driftsmateriel og inventar	8-9	-677	-1.263
Resultat af primær drift		59.286	49.999
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	5.235	23.545
Resultat af kapitalandele i joint ventures	11	30.669	11.893
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6	137.353	52.310
Filantropisk uddelingselement	14	-31.486	-33.200
Tilskud filantropisk uddelingselement		31.486	33.200
Resultat før finansielle indtægter og omkostninger		232.543	137.747
Finansielle indtægter og omkostninger	4	-344	-414
Resultat før skat		232.199	137.333
Skat af årets resultat	5	882	10.651
Årets resultat		233.081	147.984
Forslag til resultatdisponering			
Udbetalt udbytte		0	225.000
Forslag til udbytte		50.000	0
Overført resultat		183.081	-77.016
		233.081	147.984

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2022	2021
Langfristede aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	2.815.979	2.628.103
Investeringsejendomme under opførelse/ombygning	7	36.668	41.417
Kunst og inventar i investeringsejendomme	8	13.109	13.325
Øvrige materielle anlægsaktiver	9	4.109	2.460
Materielle anlægsaktiver i alt		2.869.865	2.685.305
Andre langfristede aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	541.922	536.687
Kapitalandele i joint ventures	11	297.948	276.278
Andre kapitalandele	12	7.470	7.470
Andre langfristede aktiver i alt		847.340	820.435
Langfristede aktiver i alt		3.717.205	3.505.740
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		63.835	37.946
Andre tilgodehavender		11.769	6.883
Periodeafgrænsningsposter		12.930	995
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	0	12.172
Tilgodehavender i alt		88.534	57.996
Likvide beholdninger		40.979	42.658
Kortfristede aktiver i alt		129.513	100.654
AKTIVER I ALT		3.846.718	3.606.394

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
Aktiekapital	13	250.000	250.000
Overført resultat		<u>3.451.882</u>	<u>3.218.801</u>
Egenkapital i alt		<u>3.701.882</u>	<u>3.468.801</u>
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement	14	47.056	43.669
Andre hensatte forpligtelser	15	10.163	9.047
Forudbetalt leje og deposita		<u>18.281</u>	<u>16.192</u>
Langfristede forpligtelser i alt		<u>75.500</u>	<u>68.908</u>
Kortfristede forpligtelser			
Filantropisk uddelingselement < 1 år	14	34.081	31.676
Andre hensatte forpligtelser < 1 år	15	500	500
Leverandørgæld		401	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.853	1.913
Anden gæld		<u>27.501</u>	<u>34.588</u>
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>69.336</u>	<u>68.685</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.846.718</u>	<u>3.606.394</u>
Eventualforpligtelser	16		
Ejerforhold	17		

Årsregnskab for 2022

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	250.000	3.295.817	0	3.545.817
Ekstraordinært udbytte	0	-225.000	225.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	-225.000	-225.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	147.984	0	147.984
	250.000	3.218.801	0	3.468.801
Egenkapital pr. 1. januar 2022				
Forslag til udbytte	0	0	50.000	50.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	233.081	-50.000	183.081
	250.000	3.451.882	0	3.701.882
Egenkapital 31. december 2022				

Årsregnskab for 2022

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2022	2021
Årets resultat før skat	232.199	137.333
<i>Reguleringer:</i>		
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	678	1.263
Resultat af kapitalandele	-35.904	-35.437
Værdiregulering af investeringsejendomme	-137.353	-52.310
Skat	13.054	15.420
Ændring i driftskapital	-23.517	-913
Pengestrømme fra primære aktiviteter	49.157	65.356
Køb af investeringsejendomme	-74.238	-60.984
Salg af investeringsejendomme	2.770	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	-3.169	-895
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver og inventar	1.057	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-73.580	-61.879
Ændring tilgodehavender tilknyttede virksomheder	10.538	34.285
Udbetalt udbytte	0	-225.000
Ændring kapitalandele tilknyttede virksomheder kontant	0	179.000
Ændring kapitalandele joint ventures kontant	9.000	9.550
Ændring langfristet gæld og andre hensatte forpligtelser	3.206	1.982
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22.744	-183
Årets pengestrøm (ændring i likvider)	-1.679	3.294
Likvider, primo	42.658	39.364
Likvider, ultimo	40.979	42.658

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realdania By & Byg A/S for 2022 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 2022

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 at 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 2022

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:

	2022	2021
Kontorejendomme og andre ejendomme	3,66	3,59
Boligejendomme	2,37	2,41
Alle ejendomme	3,50	3,45

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 2022

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 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter IAS 39, standard fortolkningsbidrag.

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 2022

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 forpligtigelser.

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 2022.

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	26.698	26.445
Pensioner	3.977	3.943
Andre udgifter til social sikring	270	263
Andel af lønsum til aktivering, investeringsejendomme under opførelse	<u>-1.200</u>	<u>-1.400</u>
Personaleomkostninger	<u>29.745</u>	<u>29.251</u>
Indlejet projektstyring	<u>3.747</u>	<u>3.830</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>33.492</u>	<u>33.081</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>35</u>	<u>35</u>
<p>Af de 35 (35) fuldtidsbeskæftigede er 1,5 (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		
Renteindtægter fra kreditinstitutioner og øvrige	81	162
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8	148
Renteudgifter fra kreditinstitutioner, øvrige og gebyrer	-399	-400
Renteudgifter fra tilknyttede virksomheder	<u>-34</u>	<u>-324</u>
Finansielle indtægter og omkostninger i alt	<u>-344</u>	<u>-414</u>
5 Årets skat		
Årets aktuelle skat	0	12.172
Skat vedrørende tidligere år	<u>882</u>	<u>-1.521</u>
Årets skat i alt	<u>882</u>	<u>10.651</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.883.970	4.786.487
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning (kostpris)	56.539	76.670
Årets tilgang til kostpris	15.723	20.813
Kostpris ultimo	<u>4.956.232</u>	<u>4.883.970</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme primo	-2.255.867	-2.269.057
Overført fra investeringsejendomme under opførelse/ombygning	-21.739	-39.120
Årets værdireguleringer	137.353	52.310
Værdiregulering af investeringsejendomme ultimo	<u>-2.140.253</u>	<u>-2.255.867</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>2.815.979</u>	<u>2.628.103</u>

Følsomhedsanalyse ved ændringer i afkast – dagsværdipåvirkning

<u>Regulering af afkast</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af dagsværdi</u>	<u>Alternative afkast</u>
-1,00%	3.942.839	1.126.860	2,50%
-0,50%	3.285.471	469.492	3,00%
-0,25%	3.032.662	216.683	3,25%
0,00%	2.815.979	-	3,50%
0,25%	2.628.195	-187.784	3,75%
0,50%	2.463.890	-352.089	4,00%
1,00%	2.190.061	-625.918	4,50%

Hvis afkastkravet ændres +0,50 %, vil dette betyde en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på -352 mio. kr. Modsat, hvis afkastkravet bliver sænket med 0,50 %, så vil dette betyde, at værdien af ejendomsporteføljen stiger med 469 mio. kr.

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

Følsomhedsanalyse nettoleje				
<u>Regulering af nettoleje</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af dagsværdi</u>	<u>Påvirkning af nettoleje</u>	<u>Nettoleje</u>
-15,00%	2.244.052	-571.927	-20.012	78.519
-10,00%	2.434.694	-381.285	-13.341	85.189
-5,00%	2.625.337	-190.642	-6.671	91.860
0,00%	2.815.979	-	-	98.530
5,00%	3.006.621	190.642	6.671	105.201
10,00%	3.197.264	381.285	13.341	111.871
15,00%	3.387.906	571.927	20.012	118.542

Hvis nettolejen ændres -10,00 %, vil det medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på -381 mio. kr., mens en stigning i nettolejen på 10,00 % vil medføre en ændring af ejendomsporteføljens værdi på +381 mio. kr.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 Investeringsejendomme under opførelse / ombygning		
Kostpris primo	59.296	95.796
Årets tilgang til kostpris	58.515	40.170
Årets afgang til kostpris	-7.045	0
Overføres til investeringsejendomme	-56.539	-76.670
Kostpris ultimo	<u>54.227</u>	<u>59.296</u>
Værdireguleringer primo	-17.879	-33.471
Overføres til investeringsejendomme	21.739	39.120
Filantropisk uddelingselement, jævnfør note 14	-25.694	-23.528
Årets afgang filantropisk uddelingselement	4.275	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-17.559</u>	<u>-17.879</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.668</u>	<u>41.417</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8 Inventar i investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.438	14.438
Kostpris ultimo	14.438	14.438
Afskrivninger primo	-1.113	-897
Årets afskrivninger	-216	-216
Afskrivninger ultimo	-1.329	-1.113
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.109	13.325
9 Øvrige materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	10.162	9.267
Tilgang	3.169	895
Afgang	-1.745	0
Kostpris ultimo	11.586	10.162
Af- og nedskrivninger primo	-7.702	-6.654
Afskrivning på afhændede aktiver	1.516	-1
Årets af- og nedskrivninger	-1.291	-1.048
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.477	-7.703
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.109	2.459
Årets afskrivninger		
Inventar i investeringsejendomme	215	215
Øvrige materielle anlægsaktiver	1.291	1.048
Tab/gevinst ved salg af aktiver	-829	0
Årets afskrivninger i alt	677	1.263

Der afskrives ikke på kunstgenstande.

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	1.418.036	1.412.036
Kapitaltilgang	0	6.000
Kostpris ultimo	<u>1.418.036</u>	<u>1.418.036</u>
Værdireguleringer primo	-881.349	-719.894
Årets resultat	5.235	23.544
Udbetalt udbytte	0	-185.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-876.114</u>	<u>-881.350</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>541.922</u>	<u>536.686</u>

Navn og hjemsted	Ejerandel	Realdania By & Bygs andel af egen- kapital	By & Bygs andel af årets resultat efter skat
A/S Hindsgavl, Middelfart	100 %	<u>9.311</u>	<u>2.104</u>
Boligejendom ApS, Odense	100 %	<u>1.875</u>	<u>-124</u>
Arealudvikling ApS, København	100 %	<u>511.807</u>	<u>3.390</u>
Ejendomsselskabet Seniorbo ApS	100 %	<u>18.927</u>	<u>-135</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
11 Kapitalandele i joint ventures		
Kostpris primo	218.490	218.490
Kostpris ultimo	218.490	218.490
Værdireguleringer primo	57.788	55.446
Årets resultat	30.669	11.892
Årets udlodning	-9.000	-9.550
Værdireguleringer ultimo	79.457	57.788
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>297.947</u>	<u>276.278</u>

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Andel af egen-kapital	Andel af årets resultat
Bispebjerg Bakke I/S, København	50 %	<u>297.947</u>	<u>30.669</u>
Selskabskapital 0 kr.			

	<u>Ejendom</u>	<u>Aktiver</u>	<u>For-pligtelser</u>	<u>Om-sætning</u>
Bispebjerg Bakke I/S	608.000	611.490	15.594	21.315

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
12 Andre kapitalandele		
kostpris primo	7.470	7.470
kostpris ultimo	7.470	7.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.470</u>	<u>7.470</u>

Årsregnskab for 2022

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

	2022	2021
Filantropisk uddelingselement primo	75.345	63.295
Årets filantropiske uddelingselement	31.486	35.578
Anvendt i årets løb til investeringsejendomme under opførelse, jævnfør note 6 og 7	-25.694	-23.528
Filantropisk uddelingselement ultimo	81.137	75.345

Filantropisk uddelingselement

	2022	2021
Forfald indenfor 1 år	34.081	31.676
Forfald indenfor 1-2 år	28.535	30.484
Forfald efter 2 år	18.521	13.185
	81.137	75.345

15 Andre hensatte forpligtigelser

	2022	2021
Andre hensatte forpligtigelser primo	9.047	8.739
Tilgang i året	1.616	1.160
Anvendt i året	0	-352
Overført til kortfristede forpligtigelser < 1 år	-500	-500
Andre hensatte forpligtigelser ultimo	10.163	9.047

Årsregnskab for 2022

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 forpligtigelser på 15,6 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 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:

